

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



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月

中期業績公佈

摘要

業績摘要

1. 營業額為人民幣100.2億元，較2009年同期大幅上升102%。
2. 毛利額上升133%至人民幣33.2億元（2009年上半年：人民幣14.3億元），毛利率由2009年同期的29%上升至現在的33%。
3. 股東應佔溢利大幅上升76%至人民幣21.1億元。撇除投資物業的公允價值收益以及視作出售少數股東權益的收益，股東應佔核心業務純利為人民幣15.7億元，較2009年同期上升425%。
4. 來自酒店、投資物業及其他的收入上升54%至人民幣6.08億元，主要受惠於2010年上海舉辦的世界博覽會。
5. 每股基本盈利為人民幣59.5分，較2009年同期上升67%。
6. 董事會宣派中期股息每股15港仙，較去年同期上升50%。
7. 於2010年6月30日，本集團可動用的資金為人民幣177億元，包括持有現金人民幣93億元及可使用之未提取銀行授信額度人民幣84億元。

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2010年6月30日止六個月的中期業績報告。

2010年中期業績

進入2010年之後，受供需關係持續緊張，國內部分城市房價、地價承接2009年的上漲勢頭，部分熱點城市再度出現恐慌性購房的局面，投機性購房再度活躍，引起中央政府高度重視。2010年4月17日，國務院發佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》（國發[2010]10號），該通知要求遏制房價過快上漲，受中央政府樓市調控政策影響，樓市進入深度膠著期，成交量下跌，相比之下，以自住需求為主的多數二三線城市總體上表現得更為穩定。

早於2006年開始，世茂房地產已把戰略重心向二三線城市轉移，在城鎮化進程中開發二三線城市的潛力，亦可避免業務集中於單一地區或城市所帶來的風險，致使在國家宏觀調控的房地產市場下，2010年上半年的業績猶勝去年同期。

回顧期內確認收入為人民幣100.2億元，較2009年同期上升102%；經營利潤上升72%至約人民幣38.1億元；股東應佔利潤為人民幣21.1億元，較上年大幅上升76%。撇除所得稅及少數股東權益後的投資物業的公允價值收益人民幣5.39億元（2009年上半年：該項公允價值收益為人民幣0.40億元及另一項除稅後被視作出售少數股東權益之收益人民幣8.6億元），股東應佔核心業務純利為約人民幣15.7億元（2009年上半年：人民幣2.99億元），同比增加425%。

為回饋股東的支持，董事會（「董事會」）宣派截至2010年6月30日止六個月之中期股息每股15港仙（2009年上半年：10港仙）。

市場回顧及展望

繼承去年年底，今年初中國房地產市場整體經營環境隨著經濟穩定增長，壓抑的購買力大量釋放，同時帶動價格上升。根據國家統計局公佈的資料，2010年上半年房地產開發投資人民幣19,747億元，同比增長38.1%，其中，商業及住宅投資人民幣

13,692 億元，同比增長34.4%。新屋銷售面積3.94 億平方米，同比增長15.4%，較市場預期好，房屋銷售價格同比繼續上漲，2010年6月份，全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲11.4%。

正由於各地房屋銷售價格大幅上漲，今年4月中旬中央出台房地產調控政策，實行有史以來最為嚴厲的緊縮性房地產信貸政策就成為必然，針對房地產市場的宏觀調控措施將主要從供應方面著手，其中包括逐漸增加土地供應量及透過政策性住房增加對低收入人群的住宅供應數量，目前房地產銷量明顯下滑，價格出現停滯但尚未明顯下跌，引起各方對中央會否進一步收緊房地產信貸政策的揣測。

從上半年的GDP分析，第二季度GDP增速從第一季度的同比11.9%放緩至10.3%，低於市場預期，有指經濟增速顯著下滑風險。與此同時通脹溫和，6月份2.9%的CPI低於預期，預計在第四季度將進一步下降；PPI也已見頂回落至6.4%。中央於7月20日在中南海召開黨外人士座談會，國家總理溫家寶強調無論是解決長期存在的體制性、結構性問題，還是解決經濟運行中突出的緊迫性問題，都要在保持經濟平穩較快發展的前提下進行，以及要為明年乃至更長時期的經濟平穩較快發展奠定基礎。中共中央政治局於7月22日召開會議，強調繼續實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，保持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，同時提高宏觀調控的針對性和靈活性。政府對於「政策保持連續性」的提法不變，同時在經濟增長勢頭變緩的趨勢下，強調要兼顧保增，從以上看到，保持經濟平穩較快發展仍是國家最重要的議題。

地域及產品多元發展，捕捉各方機遇

目前國內城市化率接近47%，預計將於2020年達到55%，這個過程背後隱含著大量的新增住房需求，也隱含著城市基礎設施建設和環境升級，而當中一線城市的北京、上海，城鎮化水準已經達到約70%，而二三線城市的平均城鎮化率只有40%，且自住仍然需求龐大，所以還是有很大的發展空間。加上由於區域經濟發展狀況、房地產市場開發水準、市場熱錢的關注度等因素的不同，造成大部分二三線城市的房價與一線城市相比相對合理，甚至可以說是滯後。一線城市經過去年房價大幅上漲，房價泡沫越來越明顯。我們相信各級政府能夠尊重市場，理智而合理地運用好各種杠杆，從而保持市場的持續平穩發展。

短期內，調控會對市場心理產生某些影響，促使部分購房者持續觀望，但同時也不排除，由於一線城市嚴厲的調控政策，在某種程度上會迫使更多的房地產企業以及市場投資資金轉而尋找「價值窪地」，流向二三線城市，從而拉近兩者的價格差距，二線及其他較富裕的非一線城市已經成為世茂房地產的重要區域。

我們認為房地產調控是一項長期的政策，不會結束，它會貫穿整個市場發展過程。其次，無法預測每輪新政策的持續時間。房地產新政策的制定者，能做的是時刻觀察著整個國民經濟發展，包括房地產市場的變化及趨勢，並且做出理智而全面的考量和判斷，從而不斷調整此次新政的調控目標和節奏。

在2010年上半年，許多房地產開發商不惜支付高額地價，競相購置土地。然而，「高價競買」從來並非增加土地儲備的長久之計。在積極參與土地拍賣的同時，我們將繼續實施務實的土地補充戰略，通過兼併、收購、土地開發等多樣化渠道來平衡我們的土地儲備戰略。本集團於2010年5月14日已完成4.60億美元等值的銀團貸款及於7月28日完成發行5.00億美元的高息票據，大大加強本集團的財務能力，下半年我們將積極擴充土地儲備，並重點開發商業地產、娛樂、教育、酒店、旅遊及會展業務。

銷售方面，我們將繼續實行靈活的銷售策略，根據個別市場情況調節銷售節奏。對目前的可售項目，我們將致力取得資產周轉速度與利潤的最佳平衡點。為了把握住2010年下半年房地產市場的機遇，我們將繼續著重開發中高端物業產品，滿足不斷崛起的中產階級和富裕階層的需求。中國的城市化進程必將推動房地產市場長期發展，我們也將關注並把握在此過程出現的發展機遇。

對企業來講，在市場的大海中，時刻面臨著各種風險。如何規避和分散這些風險，是世茂房地產一直探索的課題。早在2005年之時，世茂房地產即著手酒店及商業等持有型物業的發展，以保證在各種經濟形勢下，企業能具備足夠的長期現金流，並最終形成了「生態住宅、旅遊酒店、商業娛樂」三大主營業務，極大地分散了住宅業務方面可能承擔的政策及市場風險。比如，我們三家五星級酒店於世博期間的入住率約為80%，為本集團貢獻了穩定的財政收入。

同時，在公司戰略層面，我們也緊跟國家政策，不斷創新產品。世茂在內地的佈局，都是緊跟國家區域經濟發展戰略的步伐，比如海西戰略、長三角戰略、中西部戰略等等，積極配合國家對區域的各種振興計畫。與此同時，我們也根據國家的發展，開發「低碳排放生態住宅」、「世茂嘉年華」及「城市綜合體」等產品模式，找到國民經濟的共振點，從而形成雙贏局面。

我們相信，目前這些政策甚至後續的政策對中國房地產市場而言將是一次歷史性的洗禮。在這過程中，未來的房地產市場發展尤其在政策方面將變得更加確定、合理及持續，而整個市場表現也將更加成熟及穩定。

企業管治

本集團將繼續致力保持高水平的企業管治以維護股東利益。鑒於本集團多樣化的股東背景，為平衡各方股東的利益，我們要著重加強管治透明度。我們不斷更新集團網站，以便實現與股東更加有效的溝通，並通過這種方式為股東提供及時的企業信息，例如，常見問題回答和季度信息披露等。我們還將繼續恪守本集團企業管治政策及保障集團的寶貴資源能得以充分利用，為股東創造並提升價值。

致謝

本人謹代表董事會向全體股東、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，實有賴他們的支持及關注。

香港，2010年8月24日

許榮茂 主席

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要來自物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。本集團至2010年6月30日止營業額較2009年同期的人民幣49.7億元增長了102%，達到人民幣100.2億元。期內物業銷售收入為人民幣94.2億元，佔收益總額的94%，較2009年同期增長達106%，平均入賬銷售價格(包括聯營公司銷售)從2009年上半年每平方米人民幣6,704元上升39%到2010年上半年每平方米人民幣9,344元，大部分單個項目銷售單價同比均有上升，由於自2009年中開始，雖然二線城市項目銷售比重大幅增加，但同時由於銷售價格有所上調，導致平均入賬銷售價格有所上漲。2010年上半年，本集團旗下入賬項目總數為23個，較2009年的19個為多。

2) 集團銷售穩定增長，達全年銷售目標

集團於2010年上半年合約銷售額達人民幣113億元，同比減少13.9%；25個在售項目當中，昆山世茂蝶湖灣及北京世茂工三廣場分別貢獻合約銷售逾人民幣10億元，總合約銷售面積1百萬平方米，同比減少30.8%。銷情較去年遜色，主要由於房地產新政下內地房地產市場觀望氣氛濃厚，公司延遲推盤步伐，故銷售略受影響。然而，管理層對2010年下半年銷情將會改善感到樂觀，將在全國相繼推出新項目。本集團預期將在2010年下半年推出34個項目，包括天津世茂生態城項目、廈門世茂湖濱首府項目、大連金州區世茂嘉年華項目、寧波世茂北侖項目、成都龍泉驛項目、武漢世茂嘉年華項目、武漢世茂錦繡長江、杭州世茂濱江花園、煙台世茂海灣1號項目、昆山世茂東壹號新城及常熟世茂世紀中心。本集團於2010年下半年可供出售之面積將達230萬平方米。

3) 項目工程及開發計畫完成率達到預期

2010年上半年竣工的總樓面面積約為130萬平方米，較2009年同期上升了334%。期內，集團各地項目工程完成情況良好，在建面積達770萬平方米。於2010年6月30日，本集團於23個城市共有32個發展中項目，在建項目的數目增加為本集團未來發展奠定了堅實基礎。展望2010年全年，本集團計劃竣工樓面面積約300萬平方米，較2009年增加50%。2010年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，以相對合理的價格拿到優質的、大幅的土地，一直是本集團優於同行對手的制勝之道。集團一向在市況偏低的形勢下逆勢決策、快速反應，在長三角、環渤海、海峽兩岸及其他經濟高速發展區域及城市頻頻出手，獲得項目地塊的開發權。於2010年6月30日，世茂房地產以3,280萬平方米的權益土地儲備，於中國房地產土地儲備排名前列。從地域來看，2010年世茂房地產新增土地儲備主要分佈在經濟基礎良好、發展潛力巨大及房地產市場尚未飽和的省會級二線城市，如杭州、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。本集團亦於今年上半年與多間大型地產商聯合開展廣州亞運城項目，歷史性進入華南地區發展，進一步確立全國性的版圖。

從總量來看，2010年上半年本集團新增11幅優質地塊，規劃建築面積約660萬平方米；從土地成本來看，新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣2,366元。從以上的數字可見，本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，在求發展與控制風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。獲得大量優質及低成本的土地，是世茂房地產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。於2010年6月30日，本集團的每平方米平均土地成本為人民幣1,865元，相對低廉的土地為日後利潤率的提高提供了有效保證。

物業投資

於回顧期間，本集團來自投資物業租賃及其他方面的營業額為人民幣1.59億元，較去年同期上升49%，為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。

世茂房地產透過擁有上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）64%的股權發展商業房地產，於2010年上半年為世茂房地產貢獻收入人民幣18.4億元，純利人民幣9.63億元。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之一，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家長期及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。該等公司於2010年上半年已開始產生收益，並將進一步完善上海世茂開發及運營的產業鏈，以及整合多元化的競爭優勢，培育新的利潤增長點。目前，福州、瀋陽及紹興世茂百貨已開業，接下來兩年內還將有煙台、蕪湖及北京三家世茂百貨陸續開業；根據院線發展計畫，世茂國際影城3年內將建15家，新增銀幕100塊，5年內達到40家，新增銀幕300塊。

酒店經營

於回顧期內，本集團經營酒店方面的營業額為人民幣4.49億元，同比上升56%；除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利為人民幣1.93億元，較2009年同期上升人民幣1.05億元，主要受惠於2010年上海舉辦的世界博覽會，令上海高端酒店業需求旺盛。截至2010年6月底，該三家位於上海的酒店入住率平均約為80%，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充滿信心，今年9月底，牡丹江世茂假日酒店將完成，並於第四季度投入試營運。

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2010年6月底，世茂房地產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前列。除了與國際酒店品牌達成長期戰略合作關係，世茂房地產於2009年成功推出自主經營品牌「雅思」服務公寓，提供酒店式服務。

融資管道暢順，財務管理穩健

2010年歐洲多國債務危機影響全球股市和歐元匯市，然而，憑藉世茂房地產的良好信貸商譽，並因應國內土地價格近期回轉而極有可能為集團提供一個以相對更低成本的策略採購優質地皮或項目的機會，於2010年5月14日，世茂房地產與一個由14家國際及本地金融機構聯合籌組，包括香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行組成的銀團簽署4.60億美元等值3年期有擔保定期貸款融資，年利率為倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息加2.55厘，及於2010年7月28日本集團作第二次成功發行總額為5.00億美元的高息票據，表明國際銀行界對本集團及管理層的發展方向信心十足。我們相信國際資本市場對本集團的高度認可，將會是世茂房地產長遠致勝的重要元素之一。

縱使有跡象顯示國家收緊信貸，世茂房地產仍獲得四大國有銀行給予大額授信外，境內大、中型的股份制銀行以及外資銀行也對本集團青睞有加，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，本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；於2010年6月30日，本集團有銀行結餘及現金(包括受限制現金)人民幣93.3億元。此外，秉承一貫穩健的財務策略，集團中長期淨資產負債率會爭取控制在合理水平，以降低財務風險。

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損(賬面值)呈列，而非以公允價值呈列。為向股東提供本集團資產淨值的非公認會計準則的額外資料，董事已於2010年6月30日委任獨立估值師戴德梁行有限公司對本集團酒店物業進行估值。倘三座已落成酒店上海世茂佘山艾美酒店、上海世茂皇家艾美酒店及上海外灘茂悅大酒店進行內部裝修的南京世茂希爾頓以及在建中的紹興世茂皇冠假日酒店按公允價值重列，則本集團的資產淨值將增加人民幣55.3億元。根據該等酒店的公允價值，本集團的經調整負債比率將為：

於2010年6月30日
人民幣百萬元

上述酒店的公允價值	12,785
減：賬面值	(5,411)
	<hr/>
由賬面值調整至公允價值的金額	7,374
減：遞延所得稅	(1,844)
	<hr/>
資產淨值增加	5,530
簡明綜合資產負債表的資產淨值	27,126
	<hr/>
經調整資產淨值	32,656
	<hr/> <hr/>
簡明綜合資產負債表的負債淨額	20,236
	<hr/> <hr/>
經調整負債比率	62%
	<hr/> <hr/>

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2010年上半年 人民幣百萬元	2009年上半年 人民幣百萬元
收入	10,024.5	4,967.7
毛利	3,322.6	1,428.7
經營利潤	3,807.0	2,217.5
股東應佔利潤	2,109.8	1,198.7
每股盈利－基本 (人民幣元)	0.595	0.356

收入

截至2010年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣100億元(2009年上半年：人民幣50億元)，較2009年增加102%。本集團94%(2009年上半年：92%)的收入來自出售物業，6%(2009年上半年：8%)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：

	2010年上半年 人民幣百萬元	2009年上半年 人民幣百萬元
出售物業	9,416.7	4,573.1
酒店經營收入	449.3	288.1
投資物業租金收入	132.1	106.5
其他收入	26.4	—
總計	10,024.5	4,967.7

(i) 銷售物業

截至2010年及2009年6月30日止六個月銷售的物業載列如下：

	2010年上半年		2009年上半年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
北京世茂奧臨花園	240	2	621	7
武漢世茂錦繡長江	3,996	36	102,406	730
紹興世茂迪蕩新城	88,041	718	10,208	69
哈爾濱世茂濱江新城	13,380	81	124,010	427
常熟世茂世紀中心	95,417	739	44,470	287
昆山世茂蝶湖灣	141,790	998	41,490	196
上海世茂佘山莊園	18	29	6,366	228
上海世茂濱江花園	4,358	323	443	4
昆山世茂東壹號新城	174	2	38,501	218
杭州世茂江濱花園	53,796	502	74,763	549
上海世茂愛馬尚郡	6,396	75	32,549	264
蕪湖世茂濱江花園	14,147	103	46,083	357
福州世茂天城	103,150	1,415	22,608	336
瀋陽世茂五里河	138,207	1,120	8,625	38
蘇州世茂運河城	126,327	1,126	26,758	173
嘉興世茂世紀公園	1,656	9	31,185	110
常州世茂香檳湖	87,938	564	74,720	508
南京世茂外灘新城 (附註1)	74,266	1,194	2,632	34
福州世茂外灘花園 (附註1)	—	5	4,158	38
煙台世茂海灣一號	10,730	130	—	—
徐州世茂東都	8,288	52	—	—
泰州世茂濱江花園	29,619	125	—	—
寧波世茂世界灣	5,535	69	—	—
小計(a)	1,007,469	9,417	692,596	4,573
南京世茂外灘新城 (附註1)	—	—	20,453	205
福州世茂外灘花園 (附註1)	—	—	301	4
小計(b)	—	—	20,754	209
小計(c) — 可歸屬	—	—	10,377	104
合計(a) + (b)	1,007,469	9,417	713,350	4,782
合計(a) + (c)	1,007,469	9,417	702,973	4,677

附註1：

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，並無於綜合財務報表中入賬。於完成收購上海世茂及綏芬河世茂企業發展有限公司(公司前稱為上海世茂企業有限公司)後，此等聯營公司已成為本集團之附屬公司，而其後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：

	2010年上半年 人民幣百萬元	2009年上半年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	58.5	46.8
上海世茂皇家艾美酒店	205.1	139.6
上海外灘茂悅大酒店	185.7	101.7
總計	<u>449.3</u>	<u>288.1</u>

酒店經營收入由2009年上半年的人民幣2.881億元增加約56%至人民幣4.493億元。酒店經營收入增加，主要由於2010年上海世界博覽會帶動旅遊業興旺所致。

(iii) 租金收入及其他

投資物業租金收入為人民幣1.321億元。租金收入增加24%，主要是由於北京世茂大廈租出更多單位，上海世茂商都及蘇州世茂運河城之商用部分開始招租所致。

其他收入人民幣2,640萬元主要來源於位於福州和瀋陽的兩家新開業的百貨公司以及一家位於紹興的新電影院。

	2010年上半年 人民幣百萬元	2009年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	76.7	78.6
北京世茂大廈	37.6	21.5
常熟購物中心	6.4	6.4
上海世茂商都	5.9	—
蘇州世茂運河城	5.5	—
其他	26.4	—
總計	<u>158.5</u>	<u>106.5</u>

銷售成本

銷售成本的分析如下：

	2010年上半年 人民幣百萬元	2009年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	527.2	272.8
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	5,981.2	3,106.9
酒店和商用物業直接經營成本	193.5	159.3
總計	<u>6,701.9</u>	<u>3,539.0</u>

投資物業公允價值收益

於回顧期內，本集團錄得投資物業的公允價值收益人民幣10.084億元(2009年上半年：公允價值收益人民幣0.545億元)。

其他收益

截至2010年6月30日止六個月之其他收益為人民幣1.945億元(2009年上半年：人民幣0.733億元)，主要包括政府補助及匯兌收益淨額。2010年上半年之其他收益較2009年上半年增加主要原因為2010年上半年獲得更多政府補助所致。

銷售及營銷成本和行政開支

期內銷售及營銷成本為人民幣2.087億元(2009年上半年：人民幣1.568億元)。銷售及營銷成本增加主要由於附帶銷售活動的項目數量有所增加所致。行政開支減少20%，主要由於撥回持有作銷售用途的落成物業減值撥備所致。

經營利潤

截至2010年6月30日止六個月，經營利潤達人民幣38億元，較2009年上半年增加72%。

融資成本淨額

融資成本淨額增加至人民幣2.178億元(2009年上半年：人民幣1.854億元)，主要因2010年的貸款增加，令利息開支亦增加所致。

應佔聯營公司及共同控制實體業績

2010年上半年並無應佔聯營公司利潤(2009年上半年：應佔利潤人民幣2,000萬元)，此乃由於兩間主要聯營公司自2009年5月31日起成為本集團之附屬公司所致。應佔共同控制實體利潤達人民幣780萬元(2009年上半年：人民幣60萬元)。

稅項

期內，本集團稅項撥備為人民幣12.015億元，其中土地增值稅為人民幣3.336億元(2009年上半年：人民幣7.987億元，其中土地增值稅為人民幣1.146億元)。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤增加76%，由2009年上半年的人民幣11.987億元增加至2010年上半年的人民幣21.098億元。

流動資金及財務資源

於2010年6月30日，本集團資產總值為人民幣775億元，當中流動資產達人民幣408億元。負債總額為人民幣504億元，而非流動負債則為人民幣266億元。本公司股東應佔權益達人民幣246億元。

於2010年6月30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90億元(2009年12月31日：人民幣73億元)，借貸總額約人民幣292億元(2009年12月31日：人民幣205億元)。淨借貸總額為人民幣202億元(2009年12月31日：人民幣132億元)。淨負債比率由2009年12月31日的52%增加至2010年6月30日的75%。

於2010年6月30日，本集團的借貸的還款期載列如下：

人民幣百萬元

銀行借貸

一年以下	4,580
一年至兩年	5,613
兩年至五年	10,368
五年以上	4,661

高級票據

一年至兩年	1,686
五年以上	2,286

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	1,025	6,960
港元	3,072	2,680
人民幣	19,554	19,554

融資活動

於2010年5月14日，本集團與多家國際及本地金融機構訂立了4.60億美元等值的銀團貸款融資協議。

於2010年7月28日，本集團發行了於2017年8月3日到期本金總額5億美元的高級票據。

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2010年6月30日，本集團主要受到外幣銀行存款及以下未償還外幣借貸所影響，其中包括銀團貸款等值4.6億美元、高級票據6億美元及銀行貸款30億港元。

資產抵押

於2010年6月30日，本集團名下的已抵押物業及設備、土地使用權、發展中物業、待銷售的落成物業、投資物業、可供出售金融資產以及受限制現金，賬面總值為人民幣274億元，均為本集團銀行融資的抵押。相關銀行貸款額度約為人民幣227億元。

或然負債／財務擔保

於2010年6月30日，本集團已向若干銀行作出公司擔保約人民幣50億元，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2010年6月30日，本集團在資本及物業發展開支之已訂約但未撥備之承擔為人民幣312億元。

僱員及薪酬政策

於2010年6月30日，本集團僱用共5,032名僱員。期內薪酬開支總額為人民幣2.366億元。本集團採用按工作表現去釐定獎勵的制度，以增加員工的積極性。在員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技巧和專業知識。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2010年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同比較數字。此等簡明中期財務報表乃未經審核，惟已獲本公司的審核委員會審閱。

簡明綜合全面收入報表

截至2010年6月30日止六個月

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2010年	2009年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3(a)	10,024,469	4,967,684
銷售成本		(6,701,905)	(3,538,987)
毛利		3,322,564	1,428,697
視作出售予非控制性權益之收益		—	1,395,849
投資物業的公允價值收益		1,008,429	54,544
其他收益	4	194,460	73,295
營銷及市場推廣成本		(208,725)	(156,757)
行政開支		(457,461)	(568,928)
其他營運開支		(52,265)	(9,246)
經營利潤		3,807,002	2,217,454
融資收入		27,353	9,837
融資成本		(245,136)	(195,250)
融資成本－淨額		(217,783)	(185,413)
應佔業績：			
－ 聯營公司		—	19,926
－ 共同控制實體		7,796	641
		7,796	20,567

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2010年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
除所得稅前利潤		3,597,015	2,052,608
所得稅開支	5	(1,201,503)	(798,711)
期間利潤		2,395,512	1,253,897
其他全面(虧損)/收入：			
可供出售金融資產公允價值			
(虧損)/收益，扣除稅項		(274,127)	62,240
期間全面收入總額		2,121,385	1,316,137
期內歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		2,109,760	1,198,724
非控制性權益		285,752	55,173
		2,395,512	1,253,897
期內歸屬於以下人士之全面收入總額：			
本公司權益持有人		1,933,711	1,238,696
非控制性權益		187,674	77,441
		2,121,385	1,316,137
股息	6	463,801	311,650
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	7	59.5	35.6
— 攤薄(人民幣分)	7	59.4	35.5

簡明綜合資產負債表
於2010年6月30日

	附註	未經審核 2010年 6月30日 人民幣千元	經審核 2009年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		5,978,608	5,891,602
投資物業		9,269,700	6,372,600
土地使用權		2,890,296	3,060,382
無形資產		2,339,061	2,348,261
聯營公司		520,880	4,899
可供出售金融資產		326,896	692,399
共同控制實體		2,557,400	2,338,244
遞延所得稅資產		892,769	750,080
其他非流動資產		11,987,794	10,182,146
		<u>36,763,404</u>	<u>31,640,613</u>
流動資產			
發展中物業		22,120,035	18,899,789
持有作銷售用途的落成物業		4,239,431	5,198,628
應收貿易賬款及其他應收			
賬款及預付款項	8	4,495,706	2,998,042
預付所得稅		577,812	310,472
應收關連公司款項		533	698
受限制現金		672,373	560,383
現金及現金等價物		8,657,471	6,918,958
		<u>40,763,361</u>	<u>34,886,970</u>
總資產		<u><u>77,526,765</u></u>	<u><u>66,527,583</u></u>

		未經審核 2010年 6月30日 人民幣千元	經審核 2009年 12月31日 人民幣千元
附註			
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		362,111	361,938
儲備			
— 擬派股息		463,801	717,366
— 其他		23,750,836	22,268,570
		<u>24,576,748</u>	<u>23,347,874</u>
非控制性權益		2,548,830	2,169,211
		<u>27,125,578</u>	<u>25,517,085</u>
負債			
非流動負債			
借貸		24,613,758	16,594,590
遞延所得稅負債		1,950,975	1,824,947
		<u>26,564,733</u>	<u>18,419,537</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	9	6,898,014	7,038,928
預收客戶款項		7,278,254	6,502,855
應付所得稅		4,924,409	4,944,610
借貸		4,580,050	3,932,306
應付關連公司款項		32,664	31,101
應付非控制性權益款項		7,696	7,696
遞延收入		115,367	133,465
		<u>23,836,454</u>	<u>22,590,961</u>
總負債		50,401,187	41,010,498
總權益及負債		77,526,765	66,527,583
流動資產淨額		16,926,907	12,296,009
總資產減流動負債		53,690,311	43,936,622

截至2010年6月30日止六個月簡明綜合中期財務報表的摘選附註(未經審核)

1 一般資料及編製基準

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及酒店經營。

截至2010年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」,按照歷史成本法編製,並就按公允價值列賬的投資物業及可供出售金融資產重估而作出調整。

簡明綜合中期財務報表應與截至2009年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀,該財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除另有指明外,簡明綜合財務報表均以人民幣千元為呈列單位。此等簡明綜合中期財務報表已於2010年8月24日獲本公司董事會批准。

2 會計政策

除下文所述者為本期間新採納外,所採用的會計政策與截至2009年12月31日止年度的全年綜合財務報表所採用及所述者相符一致。

強制首次應用於2010年1月1日開始的財政年度且與本集團營運有關的新訂/經修訂準則、準則之修訂及詮釋

- 香港財務報告準則第3號(經修訂),「業務合併」(對收購日期為2009年7月1日或以後開始的首個年度期間開始之日或以後的業務合併有效)。經修訂準則繼續對業務合併採用收購法,惟有部分重大改動。例如,收購業務的所有支付金額須於收購日按公允價值入賬,而分類為債項的或有付款其後於綜合收入報表重新計量。按個別收購基準計量在被收購方的非控制性權益時,可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被收購方資產淨值份額計量。對於分階段進行的業務合併,之前在被收購方所持有的權益按取得控制之日的公允價值重新計量,並在收入報表確認盈虧。所有與收購有關的成本均費用化。
- 香港會計準則第27號(經修訂),「綜合及獨立財務報表」(對2009年7月1日或以後開始的年度期間有效)。該經修訂準則規定,倘進行帶有非控制性權益的交易並無導致喪失控制權,則其影響入賬列為股本交易,且該等交易將不再產生商譽或盈虧。該準則亦訂明喪失控制權時的會計方法。倘喪失控制權,任何實體內剩餘權益按公允價值重新計量,而盈虧則於損益內確認。
- 香港會計師公會於2009年5月頒佈的年度改進項目
 - 香港會計準則第1號(修訂本),「財務報表的呈列」(對2010年1月1日或以後開始的年度期間有效)。該修訂本澄清了藉發行股本潛在清償負債,對其分類為流動或非流動並無關係。經對流動負債的定義作出修訂,該修訂本容許將負債分類為非流動負債(惟前提是該實體須擁有將通過轉讓現金或其他資產而清償負債延至有關會計期間後至少12個月後的無條件權利),即使該實體可隨時被對手方要求以股份償債。

- > 香港會計準則第7號(修訂本)，「現金流量報表」(對2010年1月1日或以後開始的年度期間有效)。該修訂本澄清了只有可產生確認資產的開支，方符合資格被分類為投資活動。
- > 香港財務報告準則第8號(修訂本)，「經營分部」(對2010年1月1日或以後開始的年度期間有效)。該修訂本澄清了只有當各可報告分部的資產及負債總額是定期提供予主要經營決策者時，方須披露有關金額資料。
- > 香港會計準則第36號(修訂本)，「資產減值」(對2010年1月1日或以後開始的年度期間有效)。該修訂本澄清了作商譽減值測試可容許最大單位，是任何加總前最低一層的經營分部(定義見香港財務報告準則第8號)。

於2010年採納以上新訂／經修訂準則、準則之修訂及詮釋對本集團財務報表並無重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未於截至2010年12月31日止財政年度生效之新訂會計及財務報告準則、現有準則之修訂及詮釋。

3 分部資料

本集團主要經營決策者已確定為管理委員會。主要經營決策者會檢討本集團的內部匯報，以便評核業績及調配資源。主要經營決策者已根據該等匯報釐定業務分部。

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

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。

(a) 收入

本集團營業額包括下列期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銷售物業收入	9,416,742	4,573,113
酒店經營收入	449,278	288,128
投資物業租金收入	132,024	106,443
其他收入	26,425	—
	<u>10,024,469</u>	<u>4,967,684</u>

(b) 分部資料

截至2010年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配* 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
— 銷售物業	1,759,015	7,657,727	—	—	9,416,742
— 酒店經營收入	—	—	449,278	—	449,278
— 投資物業租金收入	56,117	75,907	—	—	132,024
— 其他	22,016	4,409	—	—	26,425
總收入	<u>1,837,148</u>	<u>7,738,043</u>	<u>449,278</u>	<u>—</u>	<u>10,024,469</u>
經營利潤／(虧損)	1,455,884	2,317,804	54,949	(21,635)	3,807,002
融資成本－淨額	(54,586)	(92,154)	(42,717)	(28,326)	(217,783)
應佔下列公司業績					
— 共同控制實體	—	7,796	—	—	7,796
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>1,401,298</u>	<u>2,233,446</u>	<u>12,232</u>	<u>(49,961)</u>	<u>3,597,015</u>
所得稅開支					<u>(1,201,503)</u>
期內利潤					<u>2,395,512</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	5,329,707	9,006,901	348,710	14,892	14,700,210
投資物業公允價值收益	808,429	200,000	—	—	1,008,429
無形資產減值	—	9,200	—	—	9,200
折舊	3,211	10,626	120,226	6,940	141,003
土地使用權攤銷	—	814	12,397	—	13,211
持有作銷售用途的落成物業					
減值撥備撥回	—	(144,856)	—	—	(144,856)
應收賬款減值撥備撥回	—	(318)	—	—	(318)

* 未分配主要指企業層面活動

截至2009年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

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

* 未分配主要指企業層面活動

於2010年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	—	520,880	—	520,880
共同控制實體	—	2,557,400	—	2,557,400
無形資產	1,709,730	498,403	130,928	2,339,061
其他分部資產	18,989,154	43,604,083	7,151,046	69,744,283
分部資產總值	<u>20,698,884</u>	<u>47,180,766</u>	<u>7,281,974</u>	75,161,624
遞延所得稅資產				892,769
可供出售金融資產				326,896
其他資產				1,145,476
資產總值				<u>77,526,765</u>
借貸	5,419,145	12,469,522	1,617,000	19,505,667
其他分部負債	3,846,082	14,692,093	683,931	19,222,106
分部負債總額	<u>9,265,227</u>	<u>27,161,615</u>	<u>2,300,931</u>	38,727,773
企業借貸				9,688,141
遞延所得稅負債				1,950,975
其他負債				34,298
負債總額				<u>50,401,187</u>

於2009年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	—	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
分部資產總值	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
資產總值				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
負債總額				41,010,498

分部資產總值主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持有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在無形資產項下確認的商譽，惟不包括公司資產、遞延所得稅資產及可供出售金融資產。

分部負債總額包括經營負債，但不包括企業負債、企業借貸及遞延所得稅負債。

4 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
補貼收入	135,906	40,385
外匯收益淨額	46,508	27,316
可供出售金融資產之股息收入	7,196	3,608
雜項租金收入	1,551	600
出售物業及設備收益	503	17
雜項	2,796	1,369
	<u>194,460</u>	<u>73,295</u>

5 所得稅開支

(a) 香港利得稅

由於本集團在香港並無應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

(c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅是按土地的增值額，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提土地增值稅，然後計算收購帶來的商譽／負商譽。

(d) 中國預扣所得稅

根據新企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其直接境外控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅稅率或會適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。該預扣收入乃計入遞延稅項。

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

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項		
－中國企業所得稅	884,575	499,707
－中國預扣所得稅	—	434,000
－中國土地增值稅	333,590	114,596
	<u>1,218,165</u>	<u>1,048,303</u>
遞延稅項		
－中國企業所得稅	(16,662)	(196,592)
－中國預扣所得稅	—	(53,000)
	<u>(16,662)</u>	<u>(249,592)</u>
	<u>1,201,503</u>	<u>798,711</u>

6 股息

本公司已於2010年8月24日舉行之董事會會議上宣派截至2010年6月30日止六個月的中期股息每股普通股15港仙，合共約531,638,000港元（相等於人民幣463,801,000元）。

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

本公司已於2010年5月31日舉行的股東週年大會上通過2009年末期股息每股普通股23港仙，合共約815,156,000港元（相等於約人民幣714,565,000元）。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,109,760</u>	<u>1,198,724</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,543,499</u>	<u>3,367,177</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>59.5</u>	<u>35.6</u>

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

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,109,760</u>	<u>1,198,724</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,543,499</u>	<u>3,367,177</u>
就授出的購股權作出的調整(千股)	<u>7,538</u>	<u>6,621</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,551,037</u>	<u>3,373,798</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>59.4</u>	<u>35.5</u>

8 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2010年	2009年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
徵地及動遷成本的按金	2,650,249	1,458,310
應收貿易賬款－淨額(附註)	566,985	736,146
其他應收賬款	484,122	328,456
建築成本的預付款項	375,686	142,069
預售所得款項的預付營業稅	418,664	333,061
	<u>4,495,706</u>	<u>2,998,042</u>

附註：

應收貿易賬款主要來自銷售物業的收入。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：

	2010年	2009年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
於90天內	370,187	625,447
超過90天及於365天內	158,596	85,138
超過365天	38,202	25,561
	<u>566,985</u>	<u>736,146</u>

於2010年6月30日，應收賬款減值撥備約為人民幣9,891,000元(2009年12月31日：人民幣10,209,000元)。

於2010年6月30日，本集團應收貿易賬款、動遷成本的按金及其他應收賬款的公允價值與其面值相若。

9 應付貿易賬款和其他應付賬款

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(i))	5,520,973	6,134,264
應計費用	140,732	116,024
其他應付稅項	265,206	350,530
其他應付賬款(附註(ii))	971,103	438,110
	<u>6,898,014</u>	<u>7,038,928</u>

附註：

(i) 於2010年6月30日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
於90天內	5,248,534	5,861,550
超過90天及於180天內	272,439	272,714
	<u>5,520,973</u>	<u>6,134,264</u>

(ii) 其他應付賬款包括：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
第三方貸款	500,000	—
建築商的訂金和墊款	93,633	29,132
應付收購代價	90,208	10,566
租戶及酒店客戶的租賃按金	79,371	69,797
收取客戶的按金	65,927	208,276
代政府機構向客戶收取的費用	58,329	51,916
代裝修商向客戶收取的裝修費	14,767	29,328
應計銷售及市場推廣成本	6,060	9,617
雜項	62,808	29,478
	<u>971,103</u>	<u>438,110</u>

10 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	1,833,732	1,385,451
— 土地使用權	17,858,703	13,176,415
— 由本集團發展作銷售用途的物業	8,368,691	4,939,538
— 就動遷及地盤平整向政府機關預付墊款	3,186,822	3,077,322
	<u>31,247,948</u>	<u>22,578,726</u>

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的土地及樓宇租賃，本集團未來最低租賃付款總額如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
於1年內	32,308	35,269
2至5年內	247,792	247,444
多於5年	468,904	475,564
	<u>749,004</u>	<u>758,277</u>

(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：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
於1年內	284,205	136,667
2至5年內	632,320	300,756
多於5年	916,315	335,648
	<u>1,832,840</u>	<u>773,071</u>

遵守企業管治常規守則

截至2010年6月30日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則的守則條文（「守則條文」），惟下文所列出的偏離除外。

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則條文第A.2.1條所要求而予以區分。

許榮茂先生（「許先生」）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。

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為本公司董事進行證券交易的操守準則。所有本公司董事確認截至2010年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2010年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會今天宣派截至2010年6月30日止六個月的中期股息每股普通股15港仙。股息將於2010年9月28日派發予2010年9月16日登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2010年9月15日(星期三)及2010年9月16日(星期四)兩天暫停辦理股份過戶登記手續。為確定符合享有中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票必須於2010年9月14日(星期二)下午4時30分前，送交本公司於香港的股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2010年8月24日

於本公佈日期，董事會包括六位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、姚櫟女士、葉偉成先生、童自成先生及劉賽飛先生；以及四位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生、顧雲昌先生及林清錦先生。