



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

**SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED**  
**世茂房地產控股有限公司**

*(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)*  
*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*  
Stock Code 股份代號：813

INTERIM REPORT **2010** 中期報告

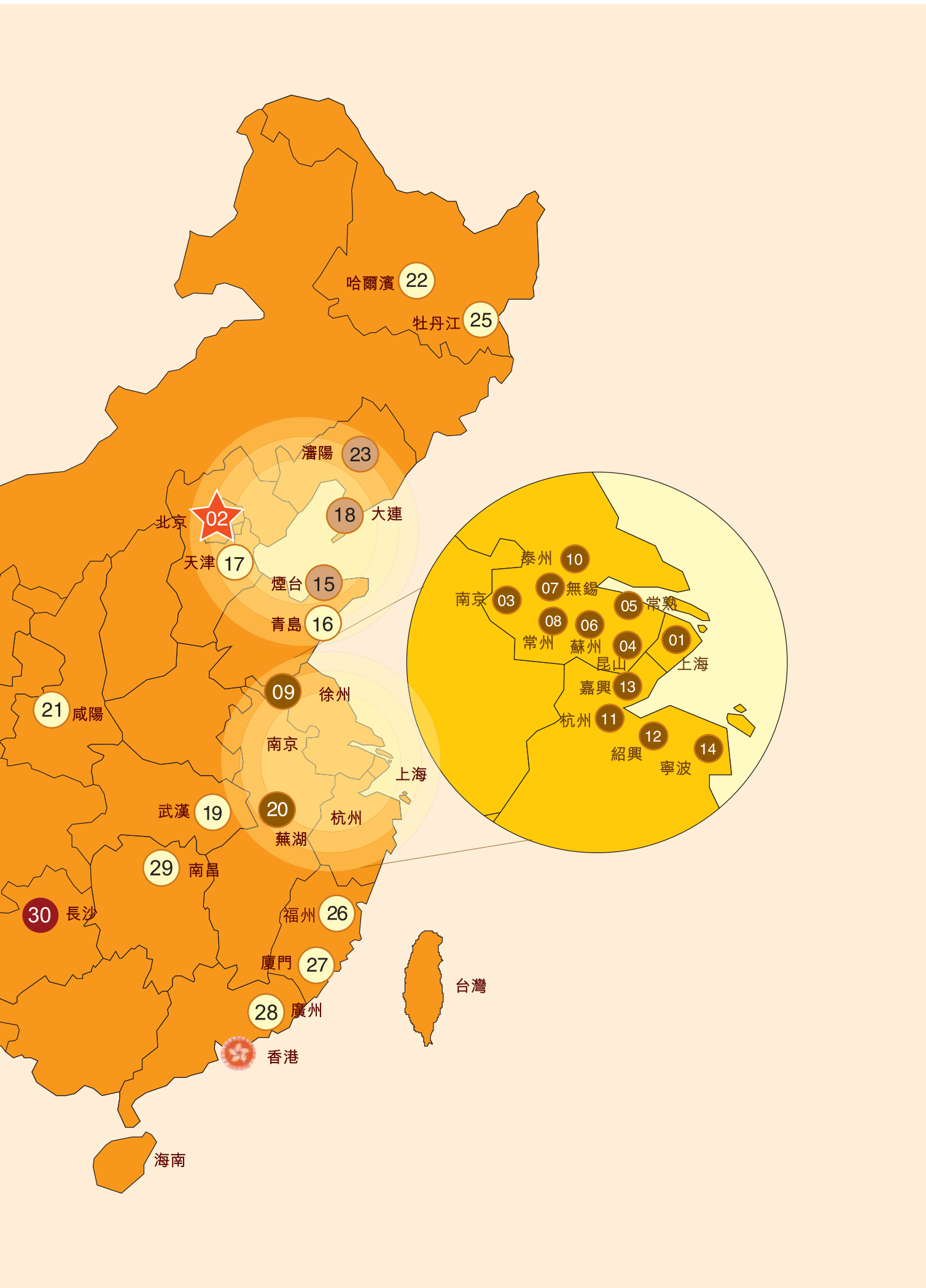
# 目 錄

- 4 公司資料
- 5 主席報告
- 9 管理層討論及分析
- 23 企業管治及其他資料
- 35 簡明綜合資產負債表
- 37 簡明綜合全面收入報表
- 39 簡明綜合權益變動表
- 41 簡明綜合現金流量表
- 42 簡明綜合中期財務報表附註

# 本集團旗下現時項目分佈圖

權益土地儲備：3,280萬平方米





# 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  
董自成  
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  
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

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）。

# 主席報告

## 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桿，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。



# 主席報告

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為確定、合理及持續，而整個市場表現也將更為成熟及穩定。

## 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

# 管理層討論及分析

## 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，佔收入總額的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、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、杭州世茂江濱花園、煙台世茂海灣一號、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預期將可達230萬平方米。

# 管理層討論及分析

2010年下半年預期可供出售的項目的建築面積詳情如下：

項目	建築面積 (平方米)	百分比
<b>世茂房地產</b>		
天津世茂生態城*	200,000	12.3%
煙台世茂海灣一號	106,708	6.5%
大連金州區世茂嘉年華項目*	100,000	6.1%
寧波世茂北侖項目*	100,000	6.1%
成都龍泉驛項目*	100,000	6.1%
杭州世茂江濱花園	100,000	6.1%
武漢世茂錦繡長江	100,000	6.1%
武漢世茂嘉年華項目*	80,000	4.9%
徐州世茂東都	71,388	4.4%
昆山世茂東壹號新城	68,264	4.2%
蘇州世茂運河城	66,299	4.1%
常熟世茂世紀中心	63,093	3.9%
廈門世茂湖濱首府項目*	55,000	3.4%
大連旅順口世茂項目*	50,000	3.1%
福州世茂天城	50,000	3.1%
瀋陽世茂五里河	49,211	3.0%
北京世茂宮園	49,000	3.0%
紹興世茂迪蕩新城	45,098	2.8%
常州世茂香檳湖	31,988	1.9%
其他	144,912	8.9%
<b>小計</b>	<b>1,630,961</b>	<b>100.0%</b>
<b>上海世茂</b>		
常熟世茂世紀中心(商業)	270,000	38.3%
杭州世茂下沙項目	130,000	18.5%
昆山世茂東壹號新城(商業)	81,000	11.5%
徐州世茂東都(商業)	74,000	10.5%
南京世茂外灘新城	68,000	9.7%
北京世茂工三廣場	34,111	4.8%
紹興世茂迪蕩新城(商業)	15,000	2.1%
瀋陽世茂五里河(商業)	26,192	3.7%
其他	6,231	0.9%
<b>小計</b>	<b>704,534</b>	<b>100.0%</b>
<b>合計(世茂房地產 + 上海世茂)</b>	<b>2,335,495</b>	

\* 新項目

# 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

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。

2010年上半年竣工面積詳情如下：

項目	竣工建築面積 (平方米)	集團權益
<b>世茂房地產</b>		
昆山世茂蝶湖灣	169,258	100%
常熟世茂世紀中心	149,402	100%
瀋陽世茂五里河	142,940	100%
福州世茂天城	109,418	100%
蘇州世茂運河城	88,887	100%
紹興世茂迪蕩新城	60,213	100%
杭州世茂江濱花園	53,000	100%
常州世茂香檳湖	45,094	100%
<b>小計</b>	<b>818,212</b>	
<b>上海世茂</b>		
紹興世茂迪蕩新城(商業)	188,125	64%
蘇州世茂運河城(商業)	104,266	64%
南京世茂外灘新城	103,895	82%
常熟世茂世紀中心(商業)	101,705	64%
<b>小計</b>	<b>497,991</b>	
<b>合計(世茂房地產+上海世茂)</b>	<b>1,316,203</b>	

# 管理層討論及分析

2010年下半年預期竣工面積詳情如下：

項目	建築面積(平方米)	集團權益
<b>世茂房地產</b>		
杭州世茂江濱花園	290,020	100%
昆山世茂東壹號新城	198,739	100%
寧波世茂世界灣	150,000	100%
武漢世茂錦繡長江	120,000	96%
蘇州世茂運河城	112,662	100%
紹興世茂迪蕩新城	90,000	100%
福州世茂天城	75,327	100%
常州世茂香檳湖	69,906	100%
泰州世茂河濱花園	66,000	100%
上海世茂愛馬尚郡	59,150	100%
煙台世茂海灣一號	57,808	100%
蕪湖世茂濱江花園	49,900	100%
北京世茂宮園	49,000	100%
嘉興世茂世紀公園	40,000	100%
牡丹江世茂北山項目	32,630	100%
昆山世茂蝶湖灣	13,463	100%
上海世茂佘山莊園	1,824	100%
<b>小計</b>	<b>1,476,429</b>	
<b>上海世茂</b>		
紹興世茂迪蕩新城(商業)	78,890	64%
北京世茂工三廣場	69,278	64%
常熟世茂世紀中心	40,000	64%
徐州世茂東都(商業)	14,000	64%
<b>小計</b>	<b>202,168</b>	
<b>合計(世茂房地產+上海世茂)</b>	<b>1,678,597</b>	

# 管理層討論及分析

## 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，2010年上半年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。

# 管理層討論及分析

2010年上半年新購土地明細如下：

項目	購入日期	用途	土地成本 (人民幣十億元)	集團 所佔權益	總計劃	
					建築面積 (千平方米)	每平方米成本 (人民幣)
1. 廣州亞運城項目	6月	住宅	5.1	20%	876	5,822
2. 北京世茂宮園	1月	住宅	0.811	100%	49	16,551
3. 大連旅順口世茂項目II	1月	住宅及商業	0.68	50%	350	1,943
4. 成都龍泉驛項目	1月	住宅	2.0	100%	1,200	1,667
5. 寧波世茂北侖項目	1月	住宅	0.406	100%	480	846
6. 武漢世茂嘉年華項目	1月	住宅／商業／酒店	0.357	100%	420	850
7. 大連金州區世茂 嘉年華項目II	4月	住宅／辦公樓／ 商業／酒店	1.25	100%	750	1,667
8. 青島高新區項目	5月	住宅及商業	1.98	100%	1,394	1,420
9. 南昌紅谷灘項目	6月	住宅及商業	1.331	100%	331	4,022
10. 長沙河西項目	6月	住宅及商業	1.275	100%	554	2,302
11. 杭州世茂余杭項目II	6月	住宅	0.468	100%	213	2,197
合計(大約)			<b>15.658</b>		<b>6,617</b>	<b>2,366</b>

## 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。

# 管理層討論及分析

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的信貸商譽，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。



# 管理層討論及分析

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及進行內部裝修的南京世茂希爾頓酒店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/>
若上述酒店以公允價值呈列時，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/>
經調整負債比率	62%
	<hr/> <hr/>

# 管理層討論及分析

## 財務分析

主要簡明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	<u>10,024.5</u>	<u>4,967.7</u>

# 管理層討論及分析

## (i) 物業銷售收入

截至2010年及2009年6月30日止六個月的物業銷售收入載列如下：

	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
杭州世茂濱江花園	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	—	—
泰州世茂河濱花園	29,619	125	—	—
寧波世茂世界灣	5,535	69	—	—
小計(a)	<b>1,007,469</b>	<b>9,417</b>	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)	<b>1,007,469</b>	<b>9,417</b>	713,350	4,782
合計(a) + (c)	<b>1,007,469</b>	<b>9,417</b>	702,973	4,677

# 管理層討論及分析

## 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) 租金收入及其他收入

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	—
其他收入	26.4	—
總計	<u>158.5</u>	<u>106.5</u>

# 管理層討論及分析

## 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。

## 營銷及市場推廣成本和行政開支

期內營銷及市場推廣成本為人民幣2.087億元(2009年上半年：人民幣1.568億元)。營銷及市場推廣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虧損所致。

## 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)。

# 管理層討論及分析

## 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
<b>銀行借貸</b>	
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
	<hr/> <hr/>
<b>高級票據</b>	
一年至兩年	1,686
五年以上	2,286
	<hr/> <hr/>

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
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 管理層討論及分析

## 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、持有作銷售用途的落成物業、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(包括董事酬金)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。

# 企業管治及其他資料

## 董事簡介

### 執行董事

#### 許榮茂 (主席)

許榮茂先生，60歲，為本公司主席、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，一家於上海證券交易所上市的公司及世茂國際控股有限公司的非執行董事長。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年連續四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，他分別自2004年11月17日及2008年4月21日起擔任本公司的執行董事及副主席並於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年間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。



# 企業管治及其他資料

## 董事簡介(續)

### 執行董事(續)

#### 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品質抽檢監管工作。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，全時間投入集團準備將酒店業務分拆上市而成立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，並負責在建、新建酒店項目的設計優化、進度、成本、品質等監控工作。在2009年初開始，葉先生亦負責開展集團自主酒店和服務公寓品牌「雅思酒店及公寓(S-Hotels and S-Suites)」的創立工作。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年間曾任職於瑞安(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，50歲，於2008年1月1日獲委任為本公司執行董事。他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。他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年起加盟本集團及於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，並於建築設計及項目管理方面擁有逾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，自2001年至2003年於Shanghai Merry Land Co. Ltd.擔任項目經理。

# 企業管治及其他資料

## 董事簡介(續)

### 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》獲註冊的三間持牌法團，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及董事總經理。簡女士目前出任以下於香港聯合交易所有限公司上市的公司董事會的獨立非執行董事：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及中國航天萬源國際(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18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。

# 企業管治及其他資料

## 董事簡介(續)

### 獨立非執行董事(續)

#### 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，並擔任此職務十年。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等涉及2008年北京奧運會的項目。

# 企業管治及其他資料

## 董事資料變更

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13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自本公司截至2009年12月31日止年度之年報刊發以來之董事資料之變更載列如下：

### 董事姓名

### 變動詳情

#### 獨立非執行董事

簡麗娟女士

於2010年6月8日退任聯交所上市公司首長科技集團有限公司之獨立非執行董事職務。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文本節「董事簡介」。

# 企業管治及其他資料

## 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2010年6月30日止六個月內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				於2010年 6月30日	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2010年 1月1日	調整 (附註)	已行使	已失效			
許世壇	09/06/06	5.625	528,000	—	—	—	528,000	01/04/07- 08/06/12	—
姚傑	09/06/06	5.625	924,000	—	—	—	924,000	01/04/07- 08/06/12	—
葉偉成	09/06/06	5.625	1,222,400	—	—	—	1,222,400	01/04/07- 08/06/12	—
鄧炳輝*	09/06/06	5.625	760,600	(760,600)*	—	—	—	01/04/07- 08/06/12	—
劉賽飛**	09/06/06	5.625	—	158,600**	(158,600)	—	—	01/04/07- 08/06/12	11.89
			<u>3,435,000</u>	<u>(602,000)</u>	<u>(158,600)</u>	<u>—</u>	<u>2,674,400</u>		<u>—</u>
本集團高級管理層 及其他僱員	09/06/06	5.625	12,307,950	760,600* (158,600)**	(1,809,350)	—	11,100,600	01/04/07- 08/06/12	13.08
			<u>15,742,950</u>	<u>—</u>	<u>(1,967,950)</u>	<u>—</u>	<u>13,775,000</u>		

(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。

# 企業管治及其他資料

## 有關購股權的資料(續)

### (1) 首次公開招股前購股權計劃(續)

- (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。

附註：

- \* 鄧炳輝先生已於2010年2月1日辭任本公司非執行董事職務，但仍然為本集團僱員。於2010年6月30日，根據首次公開招股前購股權計劃之尚未行使購股權為760,600股。
- \*\* 劉賽飛先生於2010年2月1日獲委任為本公司之執行董事，劉先生獲委任為本公司之執行董事前已為本公司僱員，根據首次公開招股前購股權計劃之尚未行使購股權為158,600股。於2010年2月1日，根據《證券及期貨條例》第XV部所界定，劉先生持有460,100股本公司股份及可認購158,600股本公司股份之購股權權益。

### (2) 購股權計劃

- (a) 購股權計劃旨在向參與者提供機會擁有本公司股權，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。

# 企業管治及其他資料

## 有關購股權的資料(續)

### (2) 購股權計劃(續)

- (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收市價的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出日期的面值。
- (f) 每位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。
- (i) 截至2010年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權，於2010年1月1日及2010年6月30日，亦無尚未行使的購股權。

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簡明綜合中期財務報表附註11(b)及11(c)。

## 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2010年6月30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	2,087,304,500 <sup>(附註)</sup>	58.89%
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%
劉賽飛	實益擁有人	437,600	0.01%

附註：

該2,087,304,500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。

# 企業管治及其他資料

## 證券權益披露(續)

### 董事及最高行政人員於本公司的權益及淡倉(續)

#### (2) 本公司相關股份的好倉

關於董事購股權權益的詳情載於「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截至2010年6月30日止六個月任何時間，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。

## 主要股東權益

於2010年6月30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	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
<b>好倉</b>			
Gemfair Investments Limited (「Gemfair」)	(附註1)	1,947,984,000	54.96%
海外投資集團國際(PTC)有限公司(「海外投資」)	(附註2)	1,947,984,000	54.96%

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。



# 企業管治及其他資料

## 根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司於2010年5月14日已訂立之信貸協議（「信貸協議」），本公司將獲提供金額分別為440,000,000美元及156,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資（「貸款融資」），貸款的期限為訂立信貸協議日期起計36個月。信貸協議由（其中包括）本公司作為借款人、若干本公司附屬公司作為擔保人、渣打銀行（香港）有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、東亞銀行有限公司、恒生銀行有限公司及三井住友銀行作為委任協調安排行及若干金融機構作為貸款人訂立。

根據信貸協議，倘許榮茂先生（連同其家族）不再：(i)為本公司之單一大股東；(ii)繼續（直接或間接）持有本公司已發行股本之實際權益至少51%；(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之資本、合約或其他方式；或(iv)繼續擔任本公司董事會（「董事會」）主席，貸款融資之承諾可予取消，而貸款融資之所有未償還款項或會即時到期並須償還。

## 企業管治

本公司致力達至及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東利益十分重要。

### 董事會

董事會由六名執行董事及四名獨立非執行董事組成。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中期報告「董事簡介」。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。

### 審核委員會

本公司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。

# 企業管治及其他資料

## 企業管治(續)

### 審核委員會(續)

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。

審核委員會與本公司核數師已審閱本集團截至2010年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

### 薪酬委員會

本公司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。

### 提名委員會

本公司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。

## 遵守企業管治常規守則

截至2010年6月30日止六個月，本公司已遵守聯交所上市規則附錄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。

# 企業管治及其他資料

## 遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事進行證券交易的操守準則。本公司所有董事確認截至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。

## 選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本中期報告，(i)但仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓向於香港之股份過戶及登記分處索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取日後本公司公司通訊之語文版本或形式，可隨時電郵或郵寄通知本公司股份過戶登記處，費用全免。

## 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

許榮茂

主席

香港，2010年8月24日

# 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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	4	5,978,608	5,891,602
投資物業	4	9,269,700	6,372,600
土地使用權	4	2,890,296	3,060,382
無形資產	4	2,339,061	2,348,261
聯營公司	6	520,880	4,899
可供出售金融資產		326,896	692,399
共同控制實體	7	2,557,400	2,338,244
遞延所得稅資產		892,769	750,080
其他非流動資產	5	11,987,794	10,182,146
		<b>36,763,404</b>	<b>31,640,613</b>
<b>流動資產</b>			
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	9	533	698
受限制現金	10	672,373	560,383
現金及現金等價物		8,657,471	6,918,958
		<b>40,763,361</b>	<b>34,886,970</b>
<b>總資產</b>		<b>77,526,765</b>	<b>66,527,583</b>
<b>擁有人權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	11	362,111	361,938
儲備			
— 擬派股息		463,801	717,366
— 其他		23,750,836	22,268,570
		<b>24,576,748</b>	<b>23,347,874</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>2,548,830</b>	<b>2,169,211</b>
<b>總權益</b>		<b>27,125,578</b>	<b>25,517,085</b>

# 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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	12	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>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	14	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	12	4,580,050	3,932,306
應付關連公司款項	15	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>
<b>總負債</b>		<u>50,401,187</u>	<u>41,010,498</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>77,526,765</u>	<u>66,527,583</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>16,926,907</u>	<u>12,296,009</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>53,690,311</u>	<u>43,936,622</u>

# 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	
	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	3(a)	10,024,469	4,967,684
銷售成本	18	(6,701,905)	(3,538,987)
<b>毛利</b>		<b>3,322,564</b>	1,428,697
視作出售予非控制性權益之收益	16	—	1,395,849
投資物業的公允價值收益		1,008,429	54,544
其他收益	17	194,460	73,295
營銷及市場推廣成本	18	(208,725)	(156,757)
行政開支	18	(457,461)	(568,928)
其他營運開支	18	(52,265)	(9,246)
<b>經營利潤</b>		<b>3,807,002</b>	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	19	(217,783)	(185,413)
應佔業績			
— 聯營公司		—	19,926
— 共同控制實體		7,796	641
		<b>7,796</b>	20,567
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>3,597,015</b>	2,052,608
所得稅開支	20	(1,201,503)	(798,711)
<b>期間利潤</b>		<b>2,395,512</b>	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
<b>期間全面收入總額</b>		<b>2,121,385</b>	1,316,137

# 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	
	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>期內歸屬於以下人士之利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>2,109,760</b>	1,198,724
非控制性權益		<b>285,752</b>	55,173
		<b>2,395,512</b>	1,253,897
<b>期內歸屬於以下人士之全面收入總額：</b>			
本公司權益持有人		<b>1,933,711</b>	1,238,696
非控制性權益		<b>187,674</b>	77,441
		<b>2,121,385</b>	1,316,137
股息	21	<b>463,801</b>	311,650
<b>本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利</b>			
— 基本(人民幣分)	22	<b>59.5</b>	35.6
— 攤薄(人民幣分)	22	<b>59.4</b>	35.5

# 簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	未經審核			
		本公司權益持有人應佔		非控制性 權益	總計
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
於2010年1月1日的結餘		<b>361,938</b>	<b>22,985,936</b>	<b>2,169,211</b>	<b>25,517,085</b>
期間利潤		—	<b>2,109,760</b>	<b>285,752</b>	<b>2,395,512</b>
其他全面虧損					
— 可供出售金融資產公允價值 虧損，扣除稅項		—	<b>(176,049)</b>	<b>(98,078)</b>	<b>(274,127)</b>
期間全面收入總額		—	<b>1,933,711</b>	<b>187,674</b>	<b>2,121,385</b>
收購附屬公司額外權益		—	—	<b>(1,055)</b>	<b>(1,055)</b>
附屬公司之非控制性權益出資		—	—	<b>193,000</b>	<b>193,000</b>
僱員購股權計劃					
— 已發行股份所得款項		<b>173</b>	<b>9,555</b>	—	<b>9,728</b>
2009年末期股息	21	—	<b>(714,565)</b>	—	<b>(714,565)</b>
於2010年6月30日的結餘		<b>362,111</b>	<b>24,214,637</b>	<b>2,548,830</b>	<b>27,125,578</b>



# 簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止六個月

	未經審核				
	本公司權益持有人應佔			非控制性 權益	
	股本	儲備	總計		
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2009年1月1日的結餘		336,015	18,359,804	341,600	19,037,419
期間利潤		—	1,198,724	55,173	1,253,897
其他全面收入					
— 可供出售金融資產公允價值 收益，扣除稅項		—	39,972	22,268	62,240
期間全面收入總額		—	1,238,696	77,441	1,316,137
發行配售股份	11(a)	24,873	1,682,890	—	1,707,763
收購附屬公司引致的非控制性權益		—	—	1,995,530	1,995,530
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		447	24,708	—	25,155
2008年末期股息		—	(404,498)	(37,920)	(442,418)
於2009年6月30日的結餘		361,335	20,904,408	2,376,651	23,642,394
期間利潤		—	2,312,477	36,610	2,349,087
其他全面收入					
— 可供出售金融資產公允價值 收益，扣除稅項		—	47,617	26,529	74,146
期間全面收入總額		—	2,360,094	63,139	2,423,233
被視作出售之非控制性權益變動		—	—	(105,244)	(105,244)
收購附屬公司額外權益		—	—	(299,396)	(299,396)
附屬公司之非控制性權益出資		—	—	128,850	128,850
出售附屬公司權益		—	—	5,211	5,211
僱員購股權計劃					
— 已發行股份所得款項		603	33,294	—	33,897
2009年中期股息	21	—	(311,860)	—	(311,860)
於2009年12月31日的結餘		361,938	22,985,936	2,169,211	25,517,085

# 簡明綜合現金流量表

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 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營業務現金(流出)／流入淨額	<b>(6,034,139)</b>	1,772,225
投資活動現金(流出)／流入淨額	<b>(786,590)</b>	132,380
融資活動現金流入淨額	<b>8,576,239</b>	5,259,430
<b>現金及現金等價物增加</b>	<b>1,755,510</b>	7,164,035
於1月1日的現金及現金等價物	<b>6,918,958</b>	1,814,447
外匯匯率變動影響	<b>(16,997)</b>	(4,569)
<b>於6月30日的現金及現金等價物</b>	<b>8,657,471</b>	8,973,913

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 1 一般資料及編製基準

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法律第22章開曼群島公司法(1961年法律三,經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司,其註冊辦事處的地址為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(以下統稱「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。

本公司的股份於2006年7月5日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本集團截至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,該財務報表已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,簡明綜合中期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。

此等簡明綜合中期財務報表尚未經審核。

## 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。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 2 會計政策(續)

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(續)

- 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。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 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	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業	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>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 3 分部資料(續)

### (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				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	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
— 其他收入	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)
應佔共同控制實體業績	—	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					(1,201,503)
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					
— 減值虧損撥回	—	(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

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 3 分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

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>	<u>2,052,608</u>
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					
— 落成物業減值虧損	—	57,935	—	—	57,935
應收賬款減值撥備	316	7,208	40	—	7,564

\* 未分配主要指企業層面活動

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 3 分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

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>	<u>75,161,624</u>
遞延所得稅資產				892,769
可供出售金融資產				326,896
其他資產				<u>1,145,476</u>
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>	<u>38,727,773</u>
企業借貸				9,688,141
遞延所得稅負債				1,950,975
其他負債				<u>34,298</u>
負債總額				<u>50,401,187</u>



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 3 分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

於2009年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資		酒店業務 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		
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	<u>15,349,973</u>	<u>41,599,151</u>	<u>7,616,537</u>	<u>64,565,661</u>
遞延所得稅資產				750,080
可供出售金融資產				692,399
其他資產				519,443
資產總值				<u>66,527,583</u>
借貸	3,341,055	8,587,297	1,915,931	13,844,283
其他分部負債	3,312,303	14,774,763	546,915	18,633,981
分部負債總額	<u>6,653,358</u>	<u>23,362,060</u>	<u>2,462,846</u>	<u>32,478,264</u>
企業借貸				6,682,613
遞延所得稅負債				1,824,947
其他負債				24,674
負債總額				<u>41,010,498</u>

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。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 4 資本開支

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日的期初賬面淨值	5,891,602	3,060,382	6,372,600	2,348,261	17,672,845
添置	376,042	99,586	—	—	475,628
土地使用權攤銷資本化至物業及設備	28,506	(28,506)	—	—	—
轉撥至發展中物業	(174,992)	(227,955)	—	—	(402,947)
轉撥自發展中物業	—	—	1,888,671	—	1,888,671
公允價值收益	—	—	1,008,429	—	1,008,429
減值	—	—	—	(9,200)	(9,200)
於簡明綜合收益表					
中扣除的折舊／攤銷	(141,003)	(13,211)	—	—	(154,214)
出售	(1,547)	—	—	—	(1,547)
於2010年6月30日的期終賬面淨值	<u>5,978,608</u>	<u>2,890,296</u>	<u>9,269,700</u>	<u>2,339,061</u>	<u>20,477,665</u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 4 資本開支 (續)

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日的期初賬面淨值	5,403,356	6,179,952	6,050,000	424,394	18,057,702
收購附屬公司	366,630	264,315	265,368	1,709,730	2,606,043
添置	361,998	54,338	—	—	416,336
土地使用權攤銷資本化至物業及設備	59,617	(59,617)	—	—	—
轉撥至發展中物業	(818,020)	(3,894,380)	—	—	(4,712,400)
轉撥至投資物業	(5,351)	—	5,351	—	—
轉撥至持有作銷售用途的落成物業	—	—	(224,000)	—	(224,000)
公允價值收益	—	—	54,544	—	54,544
減值	—	—	—	(4,558)	(4,558)
於簡明綜合收益表中扣除的折舊／攤銷	(130,794)	(15,201)	—	—	(145,995)
出售	(1,193)	—	—	—	(1,193)
	<u>5,236,243</u>	<u>2,529,407</u>	<u>6,151,263</u>	<u>2,129,566</u>	<u>16,046,479</u>
於2009年6月30日的期終賬面淨值	<u>5,236,243</u>	<u>2,529,407</u>	<u>6,151,263</u>	<u>2,129,566</u>	<u>16,046,479</u>
於2009年7月1日的期初賬面淨值	5,236,243	2,529,407	6,151,263	2,129,566	16,046,479
添置	737,982	—	27,034	—	765,016
收購附屬公司額外權益	—	—	—	366,712	366,712
土地使用權攤銷資本化至物業及設備	27,462	(27,462)	—	—	—
轉撥自發展中物業	—	575,616	43,368	—	618,984
轉撥至持有作銷售用途落成物業	—	—	(8,355)	—	(8,355)
公允價值收益	—	—	159,290	—	159,290
減值	—	—	—	(148,017)	(148,017)
於綜合收益表中扣除的折舊／攤銷	(108,108)	(17,179)	—	—	(125,287)
出售	(1,977)	—	—	—	(1,977)
	<u>5,891,602</u>	<u>3,060,382</u>	<u>6,372,600</u>	<u>2,348,261</u>	<u>17,672,845</u>
於2009年12月31日的期終賬面淨值	<u>5,891,602</u>	<u>3,060,382</u>	<u>6,372,600</u>	<u>2,348,261</u>	<u>17,672,845</u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 4 資本開支(續)

除以公允價值列賬的投資物業外，上述全部均以歷史成本減折舊／攤銷及減值虧損(如有)列賬。投資物業於2010年6月30日及2009年12月31日由戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)及上海銀信滙業資產評估師事務所(「上海銀信滙業」)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滙業均為獨立專業合資格估值師。

無形資產包括收購產生的商譽。

## 5 其他非流動資產

於2010年6月30日，本集團就若干土地使用權(未獲取所有權證)預付人民幣9,217,112,000元(2009年12月31日：人民幣6,410,261,000元)。

於2010年6月30日，本集團就收購若干股本權益預付人民幣1,950,000,000元(2009年12月31日：人民幣2,969,207,000元)。

於2010年6月30日，已向若干地方政府機關就土地動遷及地盤平整墊款人民幣820,682,000元(2009年12月31日：人民幣802,678,000元)。有關款項已計入其他非流動資產。

## 6 聯營公司

於2010年6月30日，本集團向聯營公司天津津南新城房地產開發有限公司墊款約人民幣500,000,000元(2009年12月31日：無)以提供資金供其收購土地使用權。有關墊款為免息、無抵押及無固定還款期。

## 7 共同控制實體

本集團及中國海外發展有限公司(「中國海外集團」)已成立兩間共同控制實體以持有兩幅位於杭州市的土地。於2010年6月30日，為數約人民幣1,574,030,000元(2009年12月31日：人民幣1,536,793,000元)及人民幣787,441,000元(2009年12月31日：人民幣790,363,000元)已墊款予此兩家名為Fast Right Investment Limited及Kingtron Enterprise Limited的共同控制公司以及其全資附屬公司，以提供資金供其收購土地使用權。

於2010年6月30日，本集團向共同控制實體惠州富茂房地產開發有限公司墊款約人民幣175,000,000元(2009年12月31日：無)以提供資金供其收購土地使用權。

有關墊款為免息、無抵押及無固定還款期。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 8 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 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 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 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，應收貿易賬款、徵地及動遷成本的按金及其他應收賬款的賬面值與其公允價值相若。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 9 應收關連公司款項

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
<b>共同董事</b>		
世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)	533	538
上海梅森休閒健身俱樂部有限公司(「上海梅森」)	—	160
	<u>533</u>	<u>698</u>

附註：

應收關連公司結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

## 10 受限制現金

於2010年6月30日，本集團約人民幣372,373,000元(2009年12月31日：人民幣203,610,000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。此外，本集團已抵押現金約人民幣300,000,000元(2009年12月31日：人民幣356,773,000元)作為本集團借貸的抵押品。

將人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及將外幣匯出中國，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 11 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值	
			港幣千元	人民幣千元
法定：				
於2009年6月30日、2009年 12月31日及2010年6月30日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2009年1月1日		3,248,146	324,815	336,015
配售股份 (附註)	0.1	282,229	28,223	24,873
僱員購股權計劃				
— 已發行股份 (b)		5,074	507	447
於2009年6月30日		3,535,449	353,545	361,335
僱員購股權計劃				
— 已發行股份 (b)		6,838	684	603
於2009年12月31日		3,542,287	354,229	361,938
僱員購股權計劃				
— 已發行股份 (b)		1,968	197	173
於2010年6月30日		3,544,255	354,426	362,111

附註：

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%，扣除相關開支後總收入約1,937,777,000港元(約相等於人民幣1,707,763,000元)。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 11 股本 (續)

### (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。

未獲行使購股權數目的變動如下：

	截至6月30日止六個月		由2009年 7月1日至 2009年 12月31日
	2010年 千份	2009年 千份	千份
期初結餘	15,743	35,531	22,582
已失效	—	(7,875)	(1)
已行使	(1,968)	(5,074)	(6,838)
期終結餘	<u>13,775</u>	<u>22,582</u>	<u>15,743</u>

全數13,775,000份未獲行使購股權於2010年6月30日已歸屬及可行使(2009年12月31日：15,743,000份購股權)。期內，1,967,950份購股權(截至2009年12月31日止年度：11,912,000份購股權)已按每股股份行使價5.625港元行使，總計11,070,000港元(相等於人民幣9,728,000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的股價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年及無風險年利率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統計資料分析所得的預計股價回報標準誤差而釐定。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 11 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」)獲有條件批准。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。於2008年12月31日，全數購股權因未能符合歸屬條件而被註銷。於2010年6月30日，該計劃項下並無未獲行使購股權。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 12 借貸

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
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))	22,283,865	14,140,466
長期銀行借貸－以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(ii))	603,000	—
長期銀行借貸－無抵押	1,071,000	750,000
高級票據－有抵押(附註(iii))	3,971,693	4,036,502
	<u>27,929,558</u>	<u>18,926,968</u>
減：須於一年內償還的款項	(3,315,800)	(2,332,378)
	<u>24,613,758</u>	<u>16,594,590</u>
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸－以資產作抵押(附註(i))	449,250	344,080
短期銀行借貸－無抵押	515,000	995,848
短期銀行借貸－以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(ii))	300,000	260,000
長期借貸的即期部分	3,315,800	2,332,378
	<u>4,580,050</u>	<u>3,932,306</u>

借貸變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	20,526,896	14,434,003
新增借貸	13,334,910	7,866,286
收購附屬公司	—	990,000
攤銷發行開支	9,212	25,585
償還借貸	(4,613,709)	(4,085,006)
外匯收益	(63,501)	(31,891)
	<u>29,193,808</u>	<u>19,198,977</u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 12 借貸(續)

附註：

- (i) 於2010年6月30日，本集團的有抵押銀行借貸總額為人民幣22,733,115,000元(2009年12月31日：人民幣14,484,546,000元)，以若干物業及設備、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、可供出售金融資產及受限制現金(附註13)作抵押。於2010年6月30日，有抵押借貸人民幣2,327,127,000元(2009年12月31日：人民幣2,646,112,000元)由許榮茂先生提供進一步擔保。
- (ii) 於2010年6月30日，本集團持有之16,424,000,000股(2009年12月31日：45,000,000股)上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)股份經已抵押，以為集團公司取得銀行借貸總額人民幣903,000,000元(2009年12月31日：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日到期的固定利率票據。本公司可選擇根據票據條款於若干日期前贖回全部或部分票據。票據為若干附屬公司(根據中國法例成立的公司除外)(「附屬公司擔保人」)擔保的優先責任，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。
- (iv) 於2010年5月14日，本集團與由14家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得三年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息於2013年5月14日到期的440,000,000美元融資及156,000,000港元融資。截至2010年6月30日，所有融資已提取。

## 13 抵押資產

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	5,246,607	4,047,849
投資物業	6,452,076	6,149,700
土地使用權	1,214,459	1,415,099
可供出售金融資產	244,120	518,130
發展中物業	12,040,967	8,242,994
持有作銷售用途的落成物業	1,917,528	—
受限制現金	300,000	356,773
	<b>27,415,757</b>	<b>20,730,545</b>

除上述者外，本集團持有之16,424,000,000股上海世茂股份已予抵押，以取得銀行借貸(附註12(ii))。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 14 應付貿易賬款及其他應付賬款

	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(附註)	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>

附註：

於截至2010年6月30日止六個月，本集團獲第三方貸款人民幣500,000,000元。該筆款項為無抵押、免息及無固定還款期。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 15 應付關連公司款項

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
<b>共同董事</b>		
Perfect Zone International Limited	1,169	1,861
Vast Union Investment Limited	270	270
上海梅森	2,255	—
<b>其他</b>		
許世永先生及王莉莉女士－許榮茂先生的親屬	28,970	28,970
<b>總計</b>	<b>32,664</b>	<b>31,101</b>

應付關連公司結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

應付關連方款項的賬面值與其公允價值相若。

## 16 視作出售予非控制性權益之收益

於2009年5月，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35.8%。

## 17 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
	<b>194,460</b>	<b>73,295</b>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 18 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事酬金	236,639	186,592
折舊	141,003	130,794
土地使用權攤銷	13,211	15,201
廣告、宣傳和佣金成本	145,507	104,999
已出售物業成本	5,974,716	3,106,863
銷售物業的營業稅及其他徵費	488,236	257,698
無形資產減值	9,200	4,558
應收賬款減值(撥回)/撥備(附註8)	(318)	7,564
持作銷售用途的落成物業減值(撥回)/虧損	(144,856)	57,935
投資物業產生的直接費用	11,602	10,537
核數師酬金	3,160	3,061
慈善捐款	32,347	1,391
經營租賃租金開支	32,451	26,607
酒店營運開支	116,984	64,585
公司及辦公室開支	183,582	135,912
其他開支	176,892	159,621
銷售成本、營銷及市場推廣成本、 行政開支和其他營運開支總額	<u>7,420,356</u>	<u>4,273,918</u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 19 融資成本 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行借貸利息		
— 須於五年內全數償還	434,735	341,089
— 毋須於五年內全數償還	129,212	47,522
高級票據利息		
— 須於五年內全數償還	29,069	46,129
— 毋須於五年內全數償還	94,865	98,278
	<b>687,881</b>	533,018
減：資本化利息	<b>(442,745)</b>	(337,768)
融資成本	<b>245,136</b>	195,250
利息收入	<b>(27,353)</b>	(9,837)
融資成本淨額	<b>217,783</b>	185,413

## 20 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。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 20 所得稅開支(續)

### (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>

## 21 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)。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 22 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購股權計劃(附註11)所授出的剩餘購股權獲行使，而就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>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 23 財務擔保

本集團於2010年6月30日有以下財務擔保：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	<u>5,019,200</u>	<u>3,588,259</u>

附註：

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連同應計利息及罰款，而本集團有權收取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，因此並無於2010年6月30日就擔保作出撥備(2009年：無)。

## 24 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>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 24 承擔 (續)

### (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>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 25 關連方交易

(a) 除於本中期財務報表其他部份所披露者外，本集團於期內已訂立以下主要關連方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
需支付關連公司的經營租賃租金開支(附註(ii))	2,210	2,220
需支付前度共同控制實體的物業管理費及 代墊員工成本(附註(ii))	—	3,950
	<u>2,210</u>	<u>6,170</u>

附註：

- (i) 於2009年1月1日，本集團與世茂國際的全資附屬公司訂立租賃協議，以租用世茂國際於香港擁有的若干辦公樓物業。本集團若干董事亦為世茂國際董事。
- (ii) 本集團之前度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有限公司)〔「世茂第一太平」〕為本集團若干物業提供物業管理服務。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。
- (iii) 本集團授權上海梅森經營其中一家會所，當開始獲得累計純利時，便按會所純利的若干百分比計算費用。截至2010年6月30日止期間，由於會所錄得虧損，因此並無收取任何費用(截至2009年6月30日止六個月：無)。本公司若干董事亦為上海梅森的董事。

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
袍金	—	—
其他酬金		
— 薪金和其他短期福利	10,694	10,212
— 僱員購股權計劃	—	1,063
— 退休計劃供款	70	77
	<u>10,764</u>	<u>11,352</u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

## 26 結算日後事項

於2010年7月28日，本公司發行於2017年8月3日到期總額500,000,000美元的定息高級票據。本公司可按票據條款選擇在若干日期前贖回全部或部分票據。

