



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock Code: 813

INTERIM REPORT 2011 中期報告

目錄

公司資料	2
主席報告	6
管理層討論及分析	11
企業管治及其他資料	26
簡明綜合中期資產負債表	37
簡明綜合中期全面收入報表	39
簡明綜合中期權益變動表	41
簡明綜合中期現金流量表	42
簡明綜合中期財務資料附註	43

公司資料

董事會

執行董事

許榮茂(主席)
許世壇(副主席)
姚櫟
董自成
劉賽飛
許幼農

獨立非執行董事

簡麗娟
呂紅兵
林清錦

審核委員會

簡麗娟(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

許榮茂(委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵
林清錦

提名委員會

許榮茂(委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵
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
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

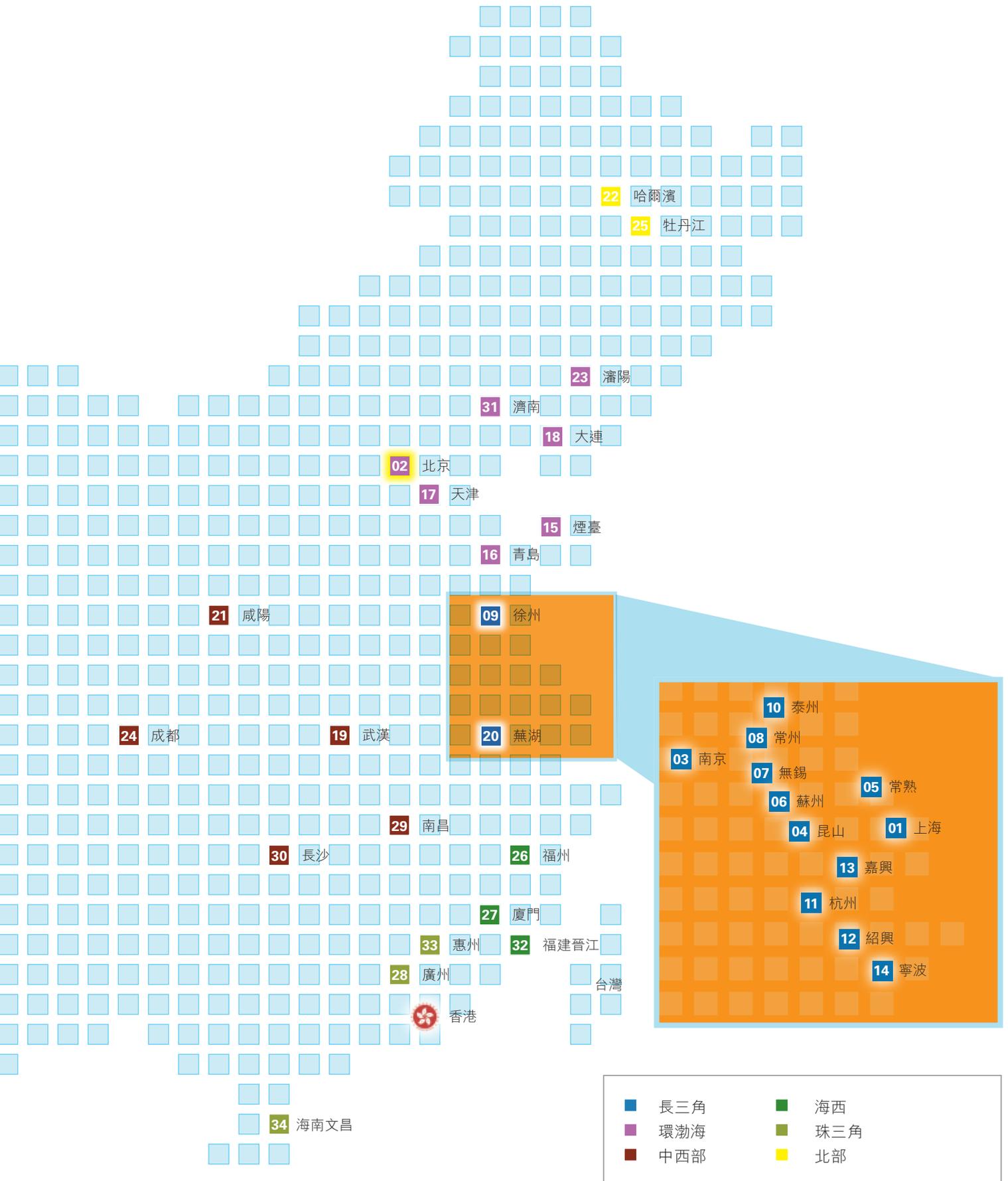
本集團旗下現時項目分佈圖

01. 上海
上海世茂濱江花園
上海世茂國際廣場及皇家艾美酒店
上海世茂佘山莊園及上海世茂佘山艾美酒店
上海外灘茂悅大酒店
上海世茂新體驗
上海世茂愛馬尚郡
上海世茂商都
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
北京世茂宮園
03. 南京世茂外灘新城
04. 昆山
昆山世茂蝶湖灣
昆山世茂國際城及昆山世茂東一號
昆山世茂廣場
05. 常熟世茂世紀中心
06. 蘇州世茂蓮河城
07. 無錫世茂首府
08. 常州世茂香檳湖
09. 徐州世茂東都
10. 泰州世茂河濱花園
11. 杭州
杭州世茂濱江花園
杭州世茂錢塘帝景
杭州世茂西湖
杭州寰宇天下
杭州世茂江濱COSMO
杭州世茂余杭項目II
12. 紹興世茂迪蕩新城
13. 嘉興世茂新城
14. 寧波
寧波世茂世界灣
寧波世茂海濱花園
15. 煙臺世茂海灣一號
16. 青島
青島世茂公園美地
青島膠南世茂商業項目
17. 天津
天津世茂濕地公元
天津津南新城
18. 大連
大連世茂融城
大連旅順口世茂項目II
大連世茂御龍海灣
19. 武漢
武漢世茂錦繡長江
武漢世茂龍灣
20. 蕪湖世茂濱江花園
21. 咸陽世茂城市綜合體
22. 哈爾濱世茂濱江新城
23. 瀋陽
瀋陽世茂五里河
瀋陽世茂爵世山
24. 成都
成都花香首府
成都猛追灣項目
25. 牡丹江
牡丹江世茂假日山水
牡丹江世茂南外灘
牡丹江世茂假日酒店
26. 福州
福州世茂天城
福州世茂外灘花園
福州閩侯世茂御龍灣
福州世茂鼓嶺項目
27. 廈門
廈門世茂湖濱首府
廈門世茂天璽海峽大廈
28. 廣州亞運城項目
29. 南昌紅谷灘項目
30. 長沙
長沙世茂鉅翠灣
長沙世茂商業部份
31. 濟南世茂國際廣場
32. 福建晉江世茂御龍灣
33. 惠州富茂威尼斯項目
34. 海南文昌月亮河項目

總土地儲備 3,810萬平方米

長三角	34.3%
環渤海	24.2%
中西部	17.2%
海西	11.1%
珠三角	7.1%
北部	6.1%

- 世茂房地產
- 上海世茂
- 綜合項目



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2011年6月30日止六個月的中期業績報告。

2011年中期業績

回顧期內，國內房地產市場持續受宏觀調控影響，中央政府為壓抑過熱的樓價，在主要城市實施限購、限價政策，市場進入深度調整，市場成交速度回落。受到銷售放慢及新增落成的雙重影響，主要城市新房庫存量呈上升趨勢，客戶的結構亦產生變化，投機性購房受到抑制，而首置客戶佔成交市場的比例繼續上升，對企業的產品定位、城市分佈、價格、銷售策略各方面均有所改變。

因應市場的各项變化，世茂房地產把戰略重心向自住需求為主流的二三線城市轉移，加速回轉策略，銷售速度加入作為項目的控制指標，同時致力加建中小型普遍住宅的產品，致使在深度化的國家宏觀調控房地產市場下，2011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122億元，較2010年同期上升21.4%；經營利潤上升62.4%至約人民幣62億元；期內利潤為人民幣38億元，較2010年同期大幅上升59.3%。撇除所得稅後的投資物業的公允價值收益人民幣154,290萬元(2010年上半年：人民幣75,630萬元)，核心業務純利約人民幣23億元(2010年上半年：人民幣16億元)，同比增加38.7%。為回饋股東的支持，本公司董事會(「董事會」)宣派截至2011年6月30日止六個月之中期股息每股22港仙(2010年上半年：15港仙)。

市場回顧及展望

中國上半年的經濟保持強勁勢頭，經濟增長達9.6%，而中國7月份的消費物價指數同比上漲6.5%。為防止經濟過熱及抑制通脹，中國人民銀行自年初以來三次上調人民幣存貸款基準利率，銀根緊縮的趨勢持續，全國融資規模同比減少，對中國企業的資金周轉及穩健性均構成挑戰。

主席報告

近來，國外形勢更趨複雜，美國經濟增長前景堪憂以及歐洲的主權債務問題持續，令全球經濟陷於不穩。國務院總理溫家寶8月9日主持召開國務院常務會議，分析當前國際金融形勢及其影響，研究制定應對措施。會議指出，當前國際金融市場出現急劇動盪，世界經濟復蘇的不確定性、不穩定性上升。中國要冷靜觀察，沉著應對，做好防範風險的準備。會議認為，要保持宏觀經濟政策的連續性、穩定性、提高政策的針對性、靈活性、前瞻性，切實把握好宏觀調控的力度、節奏和重點，處理好保持經濟平穩較快發展、調整經濟結構、管理通脹預期三者的關係，努力把物價漲幅降下來，繼續保持經濟平穩較快增長，繼續採取綜合措施，維護經濟和金融安全。由此可見，保持對貨幣緊縮政策的偏向，以抑制通貨膨脹仍是國家主要的方向。

本集團訂下的2011年合約銷售額目標為人民幣360億元，較2010年實現的人民幣305億元合約銷售額高出18%。本集團於2011年上半年實現銷售額人民幣143億元，佔全年目標的39.7%，本集團於去年同期實現銷售額佔全年目標的37%，從表面數據上分析，本集團的銷售高峰期為下半年，由於計劃的預售許可證大部份於下半年取得，本集團預計下半年將加大銷售力度。

鑑於中央政府嚴格執行房地產市場調控政策，並且執行力度不斷加大，在現時限購一線城市的房屋限購政策延伸至二、三線城市，房地產市場的成交將會放緩，意味著市場競爭將更白熱化，對企業自身的發展更具挑戰性。

本集團時刻保持不懈的進行內部管理提升工作，包括進一步加強財務狀況、設計及生產創新產品的能力以及提升項目質量以提高品牌知名度及品牌忠誠度。

優化財務

與同行業相比，本公司目前的淨負債率仍處於略高水平，有見及此，世茂房地產一直致力完善其財務狀況，目標將負債率由2011年6月30日的75%於2011年年底前降至約60%的水平，降低負債率主要透過加快銷售，為本集團提高現金流、減少在建面積、調整購地策略等。

本公司持有充足現金以支撐業務發展，截至2011年6月30日止，本集團持有現金約為122億元人民幣，加上豐厚的土地儲備與暢通的融資管道，足以完成今年初訂的銷售目標，截至2011年6月30日止，本集團持有權益土地儲備為3,810萬平方米，由於土地儲備充足，手握可供未來發展所需的土地。本公司在購買土地的策略已作出調整，只會在銷售進度達標才考慮新購土地，同時每年用於購買土地的金額不多於該年的超出完成銷售的金額。

主席報告

與此同時，由於世茂品牌具高知名度，世茂房地產獲得了中國銀行等國家級金融機構的青睞。於2011年6月30日，本集團的可使用授信額度為人民幣124億元，為探索多元化的融資管道打牢了基礎。期內，本公司通過國內貸款及於2011年3月於國外發行3.5億美元高級票據等融資方式鞏固財務實力，在改善現金流同時且債務結構更為優化，令財務基礎更加穩健。

創新產品 多元業態

為減少因政策的轉向而對企業的盈利構成波動，以及規避和分散這些風險，本集團進行全產業鏈模式，全面發展高中端住宅、商業地產、旅遊地產三大主營業務，佈局成效亦逐步得到體現，極大地分散了單一業務方面可能承擔的政策及市場風險。

發展高中端住宅仍然是公司業務的主體，自限購政策出台，加快拓展全國二三線市場，該等城市目前最需要的自住需求物業，在世茂房地產已佈局的城市中，絕大部份的客戶為自住客，為迎合不同買家需求，本集團於2011年成立產品研發部門，引進多元產品，於限購城市引入小戶型別墅及加大小戶型的供應量，收效明顯。上半年本集團的物業銷售入賬金額為115億元人民幣，同比增長22.1%。

此外，期內，本公司繼續貫徹綠色戰略，推動住宅節能環保，在「生態建築」方面制訂了完善的與「節能環保」相關的產品標準，在新開發建設的項目中，全面涵蓋了從空氣品質、水環境、垃圾處理、節能節水節電、室內環境、運營管理以及建築精裝等多方面內容，世茂房地產精心研發的綠色產品系列—天津世茂濕地公元，打造了世界矚目的首個低碳人居豪宅樣板，該項目的生態展覽館已獲得2011年新加坡建設局(BCA)頒發的「綠色建築認證金獎」。此外，世茂房地產嚴格遴選上下游合作夥伴，逐步打造了一條以節能環保為主要特色「綠色產業鏈」，還通過積極傳播和宣傳，加強了供應商和承包商的節能和綠色意識，推動消費者對於綠色建築的認識和辨別，提高綠色建築的認知度和購買率。

上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)的物業銷售及其相關業務方面，其向本集團貢獻經營利潤人民幣24億元，同比增長66.3%，即比2010年同期上升人民幣10億元。2011年上半年上海世茂各項指標與2010年上半年相比有大躍飛進，繼續成為領跑商業地產上市公司的龍頭企業。

中央「十二五」戰略規劃中提出要重點發展先進製造業和現代服務業，而上海世茂主營的商業地產業務正遵循了國家宏觀經濟政策的戰略和趨勢。上海世茂緊緊圍繞「發展現代服務業」的政策導向，重點落實以商業房地產開發為主線，經營廣場、百貨、影院和兒童事業等多元業態，打造獨具特色的全商業產業鏈經營的商業運營模式，力爭儘快實現商業地產開發與多元商業業態的快速發展和業績增長。

與此同時，旅遊地產方面亦加速起航。旅遊服務業在十二五規劃為代表的第三產業被作為重要發展方向，中國旅遊業未來有著更廣闊的發展機遇，世茂旅遊地產自有獨特的戰略定位，發展方向涵蓋大型綜合性旅遊項目的開發，包括國際旅遊度假區、體育休閒度假區、休閒度假養生社區等項目；以主題公園為核心的大型旅遊商業綜合體的開發；將酒店業打造城市商務綜合體的開發。即將以酒店業、主題樂園、健康產業三大業務板塊面貌定義旅遊酒店這一行業的新內涵。世茂房地產旗下已投入營運的酒店業本來就屬於旅遊範疇，往後在酒店資源的基礎上，將「世茂嘉年華」系列產品與其進行資源整合，集會展、主題樂園、健康產業及生態休閒等在內的旅遊業態綜合體，形成旅遊產業。

高品質 新起點

2011年，本集團更把全面升級產品品質作為全年首要的工作目標之一，強調各區域在迅速擴張的同時，品質放在首位，質量控制部門嚴格監察及監管建築品質，優化產品設計，致力於持續提升物業居住品質和價值，達至加強客戶滿意度。

質量控制部門、監控客戶服務部門、物業管理部門、銷售部門及區域總監，進行五方驗收，通過客戶服務、物業管理、銷售互相配合及制約的關係，來提高對產品品質的考核，令一個項目之間的各個環節聯動又聯通，互相制約共同發現問題並加以整改及優化。

前景

在浩大及史無前例的中國城市化勢頭推動下，本集團確信房地產市場長期發展前景可觀。政府旨在調控市場過熱的監管政策或會令行業發展短暫放緩，惟本集團相信該等政策對於為房地產市場長期穩健發展奠定良好基礎至關重要。本集團已就於二三線城市推行限購令等其他監管政策落實應對措施以減輕對本集團銷售額的影響。本集團深信經過此次調控中國房地產市場將翻開歷史新一頁，市場調整及整合的步伐亦將逐步加快，而主要開發商的市場份額將逐漸增加。因此，預期日後房地產市場發展將更趨平穩、合理及貫徹一致，從而使市場更加成熟穩定。

主席報告

與股東的溝通

本集團將繼續致力保持高水平的企業管治，並以此更好的維護股東利益。鑒於本集團多樣化的股東背景，為平衡各方股東的利益，我們要着重加強管治透明度。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。我們將繼續遵守本集團的企業管治政策，並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，以及與本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。

許榮茂

主席

香港，2011年8月31日

管理層討論及分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

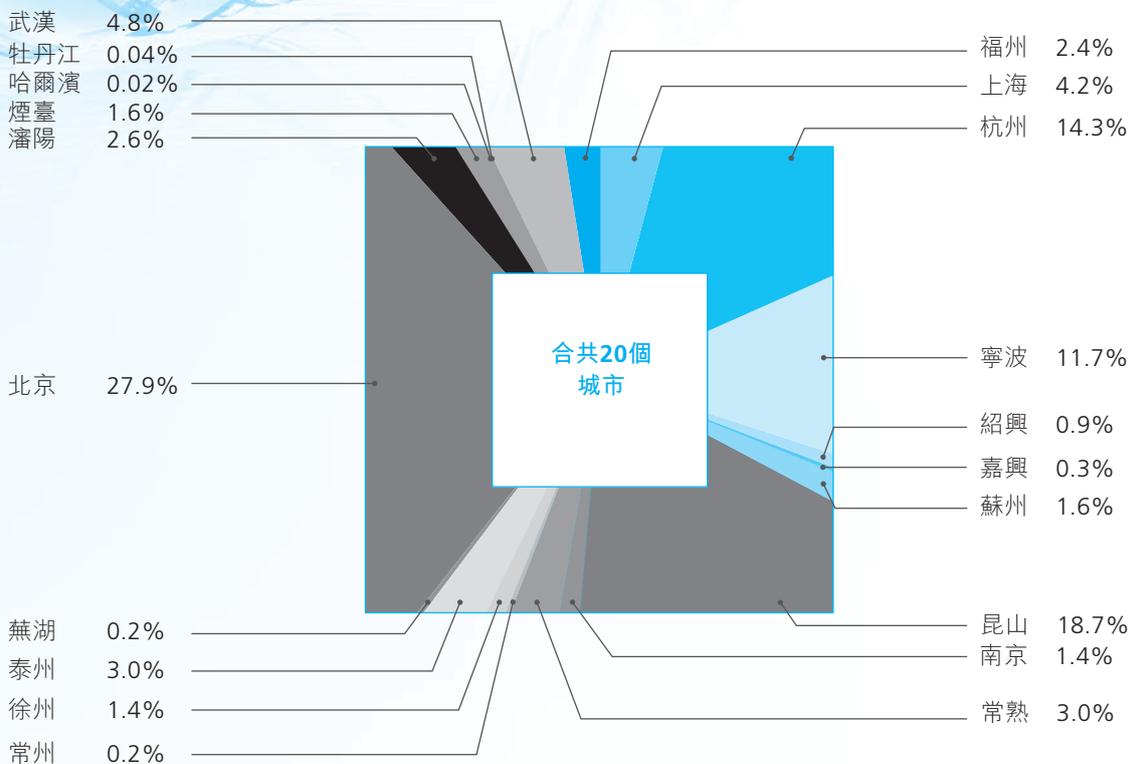
本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。本集團截至2011年6月30日止六個月的營業額較2010年同期的人民幣100億元增長了21.4%，達到人民幣122億元。期內物業銷售收入為人民幣115億元，佔收益總額的94.5%，較2010年同期增長達22.1%。平均入賬銷售價格從2010年上半年每平方米人民幣9,347元上升37.0%到2011年上半年每平方米人民幣12,803元。單個項目銷售單價同比均有上升。自2011年開始，雖然二線城市項目銷售比重大幅增加，但同時由於銷售價格有所上調，導致平均入賬銷售價格有所上漲。2011年上半年，本集團旗下入賬項目總數為25個，較2010年上半年的23個為多。

物業開發－2011年上半年入賬銷售

世茂房地產持有項目	銷售額 (人民幣百萬元)	入帳銷售面積 (平方米)	銷售均價 (人民幣元/平方米)
北京世茂工三廣場	2,475	57,474	43,063
杭州世茂江濱花園	1,641	131,701	12,460
寧波世茂世界灣	1,346	128,339	10,488
昆山世茂蝶湖灣	1,309	160,210	8,171
昆山世茂國際城及昆山世茂東一號	842	112,371	7,493
北京世茂宮園	730	15,354	47,545
武漢世茂錦繡長江	547	57,394	9,531
上海世茂濱江花園	452	5,748	78,636
常熟世茂世紀中心	349	35,904	9,720
泰州世茂河濱花園	345	61,416	5,617
瀋陽世茂五里河	300	34,604	8,670
福州世茂天城	270	14,388	18,766
煙臺世茂海灣一號	187	21,531	8,685
蘇州世茂運河城	183	16,010	11,430
南京世茂外灘新城	160	8,349	19,164
徐州世茂東都	155	7,270	21,320
紹興世茂迪蕩新城	98	11,715	8,365
嘉興世茂新城	32	6,777	4,722
上海世茂愛馬尚郡	28	2,904	9,642
蕪湖世茂濱江花園	26	4,633	5,612
常州世茂香檳湖	18	1,968	9,146
牡丹江世茂假日山水	5	1,438	3,477
哈爾濱世茂濱江新城	2	340	5,882
北京世茂奧臨花園	1	390	2,564
福州世茂外灘花園	1	120	8,333
合共	11,502	898,348	12,803

管理層討論及分析

入賬銷售額之城市分佈



2) 集團銷售穩定增長，有信心達全年銷售目標

物業銷售方面，2011年上半年合約銷售額達人民幣143億元，同比增加26%（2010年上半年：人民幣113.23億元），而總合約銷售面積達1,093,023平方米（2010年上半年：1,008,012平方米），平均售價方面，由去年的每平方米人民幣11,233元增加至今年的人民幣13,039元。本集團預期連同2011年上半年末可售面積庫存140萬平方米，下半年新推出市場之220萬平方米，加上上半年已售出110萬平方米，全年可供出售之面積為約470萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

由於竣工在全年的分佈不均，竣工集中於下半年為主，2011年上半年竣工的總樓面面積為約107萬平方米，2010年同期為168萬平方米。年內，本集團全國項目工程進度情況良好，但考慮到市場變化，本集團亦削減部份於限購城市內的建築工程，由原來計劃的約1,000萬平方米減至770萬平方米。於2011年6月30日，本集團於34個城市共有68個已發展及發展中項目。展望2011年全年，本集團計劃竣工樓面面積約340萬平方米，較2010年的270萬平方米增加26%。

管理層討論及分析

2011年上半年項目竣工明細

項目	竣工建築面積 (平方米)	集團權益
世茂房地產		
昆山世茂蝶湖灣	227,090	100%
寧波世茂世界灣	203,014	100%
杭州世茂江濱花園	164,298	100%
昆山世茂東一號	112,767	100%
泰州世茂河濱花園	82,205	100%
武漢世茂錦繡長江	57,649	96%
北京世茂宮園	44,857	100%
瀋陽世茂五里河	39,786	100%
武漢世茂龍灣	5,436	100%
小計	937,102	
上海世茂		
徐州世茂東都(商業部份)	75,094	64%
北京世茂工三廣場	44,890	64%
武漢世茂龍灣(商業部份)	5,436	64%
昆山世茂國際城	2,824	64%
小計	128,244	
合計(世茂房地產 + 上海世茂)	1,065,346	

管理層討論及分析

2011年下半年項目落成計劃表

項目	建築面積(平方米)
世茂房地產	
寧波世茂世界灣	287,993
寧波世茂海濱花園	211,728
瀋陽世茂五里河	137,536
蘇州世茂運河城	118,867
武漢世茂錦繡長江	111,561
天津世茂濕地公元	108,472
徐州世茂東都	105,875
蕪湖世茂濱江花園	100,246
成都花香首府	100,000
泰州世茂河濱花園	96,087
常州世茂香檳湖	93,515
紹興世茂迪蕩新城	82,000
廈門世茂湖濱首府	71,729
上海世茂愛馬尚郡	50,000
哈爾濱世茂濱江新城	49,624
咸陽世茂城市綜合體	40,065
嘉興世茂新城	33,671
小計	1,798,969
上海世茂	
杭州世茂江濱COSMO	164,416
昆山世茂國際城	96,733
常熟世茂世紀中心(商業)	95,035
南京世茂外灘新城	77,296
徐州世茂東都(商業)	68,258
紹興世茂迪蕩新城(商業)	49,170
小計	550,908
合計(世茂房地產+上海世茂)	2,349,877

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

由於預計年內宏觀政策持續，本公司在收購土地方面亦採取嚴緊及審慎的態度。上半年本公司在福建省晉江、海南省文昌、福建省鼓嶺新增3幅優質地塊，規劃建築面積約230萬平方米；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1,694元。從以上的統計數字可見，公司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。2011年6月30日，本集團的土地儲備為3,810萬平方米，平均土地成本為每平方米人民幣1,649元，相對低廉的土地成本為日後利潤率的提高提供了有效保證。

於2011年6月30日，世茂房地產以3,810萬平方米(權益份額)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，2011年世茂房地產新增土地儲備主要分佈在發展潛力巨大、房地產市場尚未飽和的省會級二、三線城市，確保了項目的發展空間及抗風險能力。

2011年上半年本公司新收購土地明細如下：

新增土地	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)	預計 平均成本 (人民幣元)	預計 第一期的 開售日期	預計第一期 的平均售價 (人民幣元)
世茂房地產								
1. 福建晉江御龍灣	2月	旅遊地產/住宅	3.150	100%	1,760	1,790	2011年8月	13,000
2. 海南文昌月亮河項目	3月	旅遊地產/住宅	0.333	100%	400	833	2012年	12,000
3. 福州鼓嶺項目	3月	旅遊地產/住宅	0.360	100%	109	3,302	2012年	40,000
合共(概約)			3.843		2,269	1,694		

物業投資

2011年上半年政府延續對房地產行業的宏觀調控政策，伴隨著房產稅、限購令、首付比例上調等一系列措施的出台，在此背景下，造就商業地產行業的發展勢頭。

於回顧期間，本集團來自投資物業租賃方面的營業額為人民幣19,600萬元，較去年同期上升48.4%，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

投資物業－營運表現

商業及辦公樓	總建築面積 (平方米)	開業日期	2011年	2010年	增長 (%)
			上半年營業額 (人民幣百萬元)	上半年營業額 (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	79.7	76.7	4
北京世茂大廈	70,175	2008年	42.5	37.6	13
常熟世茂世紀中心	43,357	商業－2009年第一季	13.0	6.4	103
上海世茂商都	9,585	2010年11月	17.6	5.9	198
紹興世茂迪蕩新城	181,605	2010年5月	35.2	–	–
蘇州世茂運河城	49,993	2010年6月	4.9	5.5	(11)
其他租金收入	–	–	3.1	–	–
其他	–	–	40.2	26.4	52
合計	425,954		236.2	158.5	49

2011年竣工投資物業	經營情況	總建築面積 (平方米)
紹興世茂迪蕩新城(商業)	已竣工	181,605
昆山世茂廣場	已竣工	88,249
北京世茂工三廣場	已竣工	77,562
北京世茂大廈	已竣工	70,175
徐州世茂東都(商業)	已竣工	61,825
蘇州世茂運河城(商業)	已竣工	49,993
常熟世茂世紀中心(商業)	已竣工	43,357
瀋陽世茂五里河(商業)	已竣工	40,904
蕪湖世茂濱江花園(商業)	已竣工	35,364
上海世茂商都(商業)	已竣工	9,585
上海上臥副樓	已竣工	2,900
合計		661,519

世茂房地產透過擁有上海世茂64%的股權發展商業房地產，2011年上半年上海世茂為世茂房地產貢獻收入人民幣33億元，經營利潤人民幣24億元。目前，上海世茂共擁有約646萬平方米(權益份額)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，作為商業地產上市公司中的龍頭企業，上海世茂的商業多元佈局已經初具規模。回顧期內，上海世茂加快開發步伐和加大開發力度，實現新開工面積達101萬平方米，施工面積達到304萬平方米，公司持有已落成的投資性房地產面積達到66萬平方米。

管理層討論及分析

百貨經營方面，上海世茂持續關注各百貨門店所在城市的發展動態和市場需求，根據自身門店經營狀況，努力把握更為精確的客戶定位，盡力引入首次進入當地市場的知名品牌，全力提升門店各業態品牌氛圍和服務內容。公司預計，伴隨著下半年消費旺季的到來，世茂百貨各家門店經營收入將實現顯著增長。回顧期內，上海世茂積極籌備世茂百貨北京工三旗艦店的前期籌備工作，各商品業態的代表品牌都將實現入駐，預計今年年底前將正式開業營業。

廣場運營方面，上海世茂以上海、紹興、蘇州、常熟、昆山、徐州等地區為核心，推廣範圍輻射長三角經濟圈，以此提升世茂廣場的品牌知名度。

影院投資方面，公司努力打破傳統影院經營模式，根據中國內地電影市場需求，逐步形成如i-Cinema（世茂時尚歡樂影城）、DE cinema（世茂動感電影）、星空花園等的主題風格影院。回顧期內，承接中國內地市場電影票房收入節節攀升的勢頭，世茂影院旗下各家門店票房、衍生品、賣品等方面收入大幅提升。積極打造業內領先的「世茂動感電影」，率先在煙臺世茂海灣一號啟業。2011年，世茂影院將在徐州、瀋陽、福州等地拓展擴張，預計年底投入運營的影院總數將達到10家。

兒童事業發展方面，「世天樂樂城」是集團商業領域重要的產業延伸，回顧期內，「世天樂樂城」分別於5月28日在紹興、於6月28日在上海新增兩家兒童親子樂園門店。至此，「世天樂樂城」已開設4家門店，預計至2011年底全國開設門店將增至10家。

酒店經營

2011年上半年，本集團旗下酒店方面的營業額為人民幣4.353億元，同比減幅為3.1%。

縱觀今年上半年上海酒店市場，因後世博效應，客源及會務活動同比明顯減少。加上世博前後多家國際知名品牌酒店陸續全面開業，市場呈現短暫供求失衡。儘管如此，本集團在滬三家酒店的經營仍優於市場，上半年合計收入人民幣4.283億元，僅比去年同期少4.7%。

與市場比較，今年上半年皇家艾美酒店和上海外灘茂悅大酒店收入仍一如既往名列上海酒店前列。上海世茂佘山艾美酒店是郊區一家國際五星品牌酒店，但其經營效率一直領先於其它郊區同行。

牡丹江世茂假日酒店於2010年10月開業，是當地唯一國際品牌酒店，經過幾個月的開業磨合期，隨著當地酒店旺季的到來，已經開始取得經營利潤。

管理層討論及分析

繼去年本集團與希爾頓集團簽署8家酒店戰略合作協定後，今年4月本集團與希爾頓集團再次簽約，世茂旗下的長沙、蕪湖、寧波春曉、寧波北侖的4家酒店也將由希爾頓全球管理。長沙酒店將冠名「希爾頓」品牌，其它三家酒店將冠名「希爾頓逸林」品牌。

根據本集團的計劃，紹興世茂假日酒店(284間房)及南京世茂濱江希爾頓酒店(411間房)將在下半年開業。預計年內本集團開業酒店客房數目將接近2,700間。

酒店－營運表現

酒店	客房總數	開業日期	平均每日房租 (人民幣元/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)	
			2011上半年	2010上半年	2011上半年	2010上半年	2011上半年	2010上半年
上海世茂佘山艾美酒店	327	2005年11月	946	906	61.0	58.5	20	20
上海世茂皇家艾美酒店	770	2006年9月	1,361	1,404	196.3	205.1	90	97
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	1,595	1,509	171.0	186.0	55	76
牡丹江世茂假日酒店	266	2010年12月	320	-	7.0	-	-	-
小計	1,994				435.3	449.6	165	193
下半年落成新酒店								
紹興世茂假日酒店	284	2011年9月						
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年11月						
小計	695							
合共	2,689							

管理層討論及分析

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2011年6月30日委任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團酒店物業進行估值。倘8座酒店上海世茂佘山艾美酒店、上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂皇冠假日酒店、廈門康萊德及紹興世茂假日酒店按公允價值重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣61億元。若就該等酒店的賬面值按公允價值進行調整，本集團的經調整負債比率將為：

	於2011年 6月30日 人民幣百萬元	於2010年 12月31日 人民幣百萬元
上述酒店的公允價值	14,279	13,390
減：賬面值	(6,192)	(5,825)
由賬面值調整至公允價值的金額	8,087	7,565
減：遞延所得稅	(2,021)	(1,891)
若上述酒店以公允價值呈列時，資產淨值增加 綜合資產負債表的資產淨值	6,066 33,480	5,674 29,954
經調整資產淨值	39,546	35,628
負債淨額	25,196	20,344
經調整負債比率	64%	57%

管理層討論及分析

財務分析

主要簡明綜合中期收益表數據載列如下：

	2011年 上半年 人民幣百萬元	2010年 上半年 人民幣百萬元
收入	12,173.0	10,024.5
毛利	4,918.1	3,322.6
經營利潤	6,182.9	3,807.0
股東應佔利潤	3,297.2	2,109.8
每股盈利－基本(人民幣元)	0.929	0.595

收入

截至2011年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣122億元(2010年上半年：人民幣100億元)，較2010年增加21.4%。本集團94.5% (2010年上半年：93.9%)的收入來自出售物業，5.5% (2010年上半年：6.1%)的收入來自酒店經營，商業物業租賃及其他。收入的組成部分分析如下：

	2011年 上半年 人民幣百萬元	2010年 上半年 人民幣百萬元
物業銷售	11,501.5	9,416.7
酒店經營收入	435.3	449.3
投資物業租金收入	196.0	132.1
其他	40.2	26.4
總計	12,173.0	10,024.5

管理層討論及分析

(i) 銷售物業

截至2011年及2010年6月30日止六個月銷售的物業載列如下：

	2011年上半年		2010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	390	1	240	2
武漢世茂錦繡長江	57,394	547	3,996	36
紹興世茂迪蕩新城	11,715	98	88,041	718
哈爾濱世茂濱江新城	340	2	13,380	81
常熟世茂世紀中心	35,904	349	95,417	739
昆山世茂蝶湖灣	160,210	1,309	141,790	998
上海世茂佘山莊園	-	-	18	29
上海世茂濱江花園	5,748	452	4,358	323
昆山世茂東一號	112,371	842	174	2
杭州世茂江濱花園	131,701	1,641	53,796	502
上海世茂愛馬尚郡	2,904	28	6,396	75
蕪湖世茂濱江花園	4,633	26	14,147	103
福州世茂天城	14,388	270	103,150	1,415
瀋陽世茂五里河	34,604	300	138,207	1,120
蘇州世茂運河城	16,010	183	126,327	1,126
嘉興世茂新城	6,777	32	1,656	9
常州世茂香檳湖	1,968	18	87,938	564
南京世茂外灘新城	8,349	160	74,266	1,194
福州世茂外灘花園	120	1	-	5
煙臺世茂海灣一號	21,531	187	10,730	130
徐州世茂東都	7,270	155	8,288	52
泰州世茂河濱花園	61,416	345	29,619	125
寧波世茂世界灣	128,339	1,346	5,535	69
牡丹江世茂假日山水	1,438	5	-	-
北京世茂工三廣場	57,474	2,475	-	-
北京世茂宮園	15,354	730	-	-
合計	898,348	11,502	1,007,469	9,417

管理層討論及分析

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2011年 上半年 人民幣百萬元	2010年 上半年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	61.0	58.5
上海世茂皇家艾美酒店	196.3	205.1
上海外灘茂悅大酒店	171.0	185.7
牡丹江世茂假日酒店	7.0	—
總計	435.3	449.3

酒店經營收入減少約3.1%，由2010年上半年的人民幣4.493億元減少至人民幣4.353億元。酒店經營收入小幅減少，主要由於2010年上海世博會結束後遊客減少所致。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入為人民幣1.96億元。租金收入增加48.4%，主要是由於紹興世茂迪蕩新城之商用部分從2010年下半年開始出租，以及常熟世茂世紀中心和上海世茂商都租出更多單位所致。

其他收入人民幣4,020萬元(2010年上半年：人民幣2,640萬元)主要來源於百貨公司和電影院。

	2011年 上半年 人民幣百萬元	2010年 上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	79.7	76.7
北京世茂大廈	42.5	37.6
常熟世茂世紀中心	13.0	6.4
上海世茂商都	17.6	5.9
蘇州世茂運河城	4.9	5.5
紹興世茂迪蕩新城	35.2	—
雜項租金收入	3.1	—
其他	40.2	26.4
總計	236.2	158.5

銷售成本

銷售成本上升8.3%，由2010年6月30日止六個月的人民幣67億元增加至2011年6月30日止六個月的約人民幣73億元。銷售成本上升主要由於已售物業成本隨銷售增加而相應增加所致。

管理層討論及分析

銷售成本的分析如下：

	2011年 上半年 人民幣百萬元	2010年 上半年 人民幣百萬元
銷售稅	677.5	527.2
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	6,406.4	5,981.2
酒店、商業物業和其他直接經營成本	171.0	193.5
總計	7,254.9	6,701.9

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20.572億元(2010年上半年：公允價值收益人民幣10.084億元)，主要受益於投資性物業數量的增加以及部分落成物業評估值的增加。

其他收益

截至2011年6月30日止六個月之其他收益為人民幣4.298億元(2010年上半年：人民幣1.945億元)，主要包括政府補助及匯兌收益淨額。增加主要原因為2011年上半年匯兌收益淨額增加及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2.724億元(2010年上半年：人民幣2.087億元)。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。期內行政開支為人民幣8.468億元(2010年上半年：人民幣4.575億元)。行政開支增加85.1%，主要由於期內隨著集團業務擴張而增加的人工成本和公司及辦公室開支所致。另外，2010年6月30日止六個月撥回持有作銷售用途的落成物業減值撥備人民幣1.449億元，2011年上半年無此類撥回。

經營利潤

截至2011年6月30日止六個月，經營利潤達人民幣61.829億元，較2010年上半年增加62.4%。

融資成本淨額

融資成本淨額增加至人民幣3.498億元(2010年上半年：人民幣2.178億元)，主要因期內貸款增加，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

2011年上半年的應佔聯營公司利潤增加至人民幣1.199億元(2010年上半年：零)，主要來自廣州亞運城項目。應佔共同控制實體利潤達人民幣1,890萬元(2010年上半年：人民幣780萬元)。

管理層討論及分析

稅項

期內，本集團稅項撥備為人民幣21.554億元，其中中國土地增值稅為人民幣6.392億元(2010年上半年：人民幣12.015億元，其中土地增值稅為人民幣3.336億元)。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤增加56.3%，由2010年上半年的人民幣21.098億元增加至2011年的人民幣32.972億元。

流動資金及財務資源

於2011年6月30日，本集團資產總值為人民幣1,048億元，當中流動資產達人民幣644億元。負債總額為人民幣713億元，而非流動負債則為人民幣321億元。本公司股東應佔權益達人民幣293億元。

於2011年6月30日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣122億元(2010年12月31日：人民幣137億元)，借貸總額約人民幣374億元(2010年12月31日：人民幣341億元)。淨借貸總額為人民幣252億元(2010年12月31日：人民幣204億元)。淨負債比率由2010年12月31日的67.9%增加至2011年6月30日的75.3%。

於2011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

銀行借貸及其他財務機構借貸

一年以下	8,076
一年至兩年	12,602
兩年至五年	4,805
五年以上	4,398

高級票據

五年以上	7,564
------	-------

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	1,654	10,703
港元	2,547	2,118
人民幣	24,624	24,624

管理層討論及分析

融資活動

於2011年3月8日，本集團發行了於2018年3月8日到期本金總額為3.50億美元的高級票據。

於2011年5月3日，本集團贖回了於2006年發行的本金總額2.50億美元的浮息票據。

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2011年6月30日，本集團主要受到以下未償還外幣借貸所影響，其中主要包括銀團貸款4.40億美元、高級票據12.00億美元、銀行貸款25.47億港元。

資產抵押

於2011年6月30日，本集團名下的已抵押物業及設備、投資物業、土地使用權、可供出售金融資產、發展中物業、待銷售的落成物業以及受限制現金，賬面總值為人民幣295億元，均為本集團向銀行及其他機構融資的抵押。相關銀行及其他貸款額度約為人民幣243億元。

或然負債

於2011年6月30日，本集團已向若干銀行作出公司擔保約人民幣71億元，作為授予部份買家就購買本集團物業之按揭貸款擔保。此外，本集團已向一家聯營公司及一家共同控制實體之借貸按股權比例作出擔保的金額約為人民幣18億元。

資本及物業發展開支承擔

於2011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377億元。

僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團共僱用4,476名僱員。期內薪酬開支總額為人民幣2.965億元。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

董事及高級管理層簡介

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，61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21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。許先生亦為本公司持有64.21%的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)(一間在上海證券交易所上市之公司)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日起擔任本公司主席及執行董事。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，34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12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，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月出任世茂國際執行董事。他亦為上海世茂的董事。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，56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25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

董事及高級管理層簡介(續)

執行董事(續)

童自成

童自成先生，51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。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月為世茂國際的執行董事。

劉賽飛

劉賽飛先生，49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26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。

許幼農

許幼農先生，53歲，自2001年6月起加盟本集團及於2011年1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總裁，負責本集團項目管理。許幼農先生在上海同濟大學取得工學學士，並於建築設計及項目管理方面擁有逾27年經驗。加盟本集團之前，許幼農先生於1983年至1992年任職於上海市建築材料工業設計研究院擔任工程師及設計室主任，自1993年至2001年於上海富都世界發展有限公司擔任項目經理。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，56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19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、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。

企業管治及其他資料

董事及高級管理層簡介(續)

獨立非執行董事(續)

呂紅兵

呂紅兵先生，44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及上海大眾公用事業(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的獨立非執行董事。

林清錦

林清錦先生，50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9年。林先生於物業發展和建築業擁有27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2010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2011年6月8日辭任聯交所上市公司融創中國控股有限公司之獨立非執行董事職務。

於2011年8月11日退任聯交所上市公司環科國際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「董事及高級管理層簡介」一節。

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2011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2011年 6月30日 (日/月/年)	行使期	緊接行使購 股權當日前 之每股加權 平均收市價 (港元)
			於2011年 1月1日	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	-
許幼農	09/06/06	5.625	197,000	-	-	197,000	01/04/07- 08/06/12	-
			1,649,000	-	-	1,649,000		-
本集團高級管理層及 其他僱員	09/06/06	5.625	8,968,750	(1,917,100)	-	7,051,650	01/04/07- 08/06/12	11.20
			10,617,750	(1,917,100)	-	8,700,650		

(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。

有關購股權的資料(續)

(1) 首次公開招股前購股權計劃(續)

- (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或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出而未獲行使的購股權(「購股權」)而發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份的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股份數目的1%，倘進一步授出購股權將導致發行股份超過上述1%限制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。
- (i) 截至2011年6月30日止六個月內並無根據購股權計劃授出購股權。於2011年1月1日及2011年6月30日亦無任何根據購股權計劃授出之購股權仍未行使。

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資料附註15(B)及15(C)。

企業管治及其他資料

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2011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	2,152,890,000 ^(附註)	60.66%
許世壇	實益擁有人	1,584,000	0.04%
姚傑	實益擁有人	1,188,000	0.03%
劉賽飛	實益擁有人	437,600	0.01%

附註：

該2,152,890,000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

董事姓名	身份／權益性質	持有的相關股份總數	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	28,964,000 ^(附註)	0.82%

附註：

該28,964,000股相關股份指由許榮茂先生直接全資擁有的公司世盈財經有限公司持有若干非上市實物結算股本衍生產品而擁有的本公司權益。

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。

企業管治及其他資料

證券權益披露(續)

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露者外，本公司、其附屬公司或其控股公司於截至2011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2011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：

本公司股份及相關股份的好倉／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	54.88%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	(附註2)	1,947,984,000	54.88%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	(附註3)	233,870,000	6.59%

附註：

- (1) 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair由許榮茂先生直接全資擁有。
- (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。
- (3) 所披露的權益指世盈財經持有本公司的權益，世盈財經由許榮茂先生直接全資擁有。

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。

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」)，本公司已於2010年6月期間獲提供金額分別為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。

企業管治及其他資料

根據上市規則第13.21條之持續披露(續)

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三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「董事及高級管理層簡介」一節。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其事務。

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三名成員組成，包括簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。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。

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2011年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

企業管治及其他資料

企業管治(續)

薪酬委員會

本公司薪酬委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。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四名成員組成，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。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2011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(「守則」)的守則條文，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三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之標準守則(「標準守則」)為本公司董事進行證券交易的操守守則。本公司所有董事確認截至2011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。

企業管治及其他資料

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2011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2011年6月30日止六個月的中期股息每股普通股22港仙。股息將於2011年9月27日派發予2011年9月16日登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2011年9月15日(星期四)及2011年9月16日(星期五)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2011年9月14日(星期三)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，2011年8月31日

簡明綜合中期資產負債表

於2011年6月30日

	附註	未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	7,377,665	6,553,628
投資物業	6	18,322,275	11,854,995
土地使用權	6	2,708,279	2,572,389
無形資產	6	2,269,814	2,280,462
聯營公司	7	1,007,740	412,442
共同控制實體	8	4,002,773	3,908,554
可供出售金融資產		325,453	347,823
遞延所得稅資產		1,117,611	1,193,780
其他非流動資產	9	3,238,486	11,750,131
		40,370,096	40,874,204
流動資產			
發展中物業		30,691,705	29,013,883
持作銷售的落成物業		4,607,525	4,761,453
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	10	5,337,203	5,124,272
收購土地使用權預付款項	11	9,000,200	—
預付所得稅		677,220	640,567
應收關聯公司款項	12	1,542,368	1,526,306
應收非控制性權益款項	13	300,000	—
受限制現金	14	844,272	1,589,081
現金及現金等價物		11,405,433	12,139,549
		64,405,926	54,795,111
總資產		104,776,022	95,669,315
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	15	362,545	362,384
儲備			
— 擬派股息		649,216	754,623
— 其他		28,240,578	25,581,827
		29,252,339	26,698,834
非控制性權益		4,228,081	3,255,150
總權益		33,480,420	29,953,984

簡明綜合中期資產負債表

於2011年6月30日

	附註	未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	16	29,369,210	24,695,507
遞延所得稅負債		2,732,277	2,370,209
		32,101,487	27,065,716
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	17	12,256,532	11,512,930
應付股息		355,270	—
預收客戶款項		12,510,030	11,932,050
應付所得稅		5,897,632	5,693,970
借貸	16	8,076,279	9,376,655
應付關聯方款項	18	30,831	30,831
遞延收入		67,541	103,179
		39,194,115	38,649,615
總負債		71,295,602	65,715,331
總權益及負債		104,776,022	95,669,315
流動資產淨值		25,211,811	16,145,496
總資產減流動負債		65,581,907	57,019,700

第43頁至第68頁之附註為本簡明綜合中期財務資料之一部份。

簡明綜合中期全面收入報表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	5(a)	12,172,975	10,024,469
銷售成本	19	(7,254,910)	(6,701,905)
毛利		4,918,065	3,322,564
投資物業公允價值收益		2,057,177	1,008,429
其他收益	20	429,765	194,460
營銷及市場推廣成本	19	(272,380)	(208,725)
行政開支	19	(846,812)	(457,461)
其他營運開支	19	(102,897)	(52,265)
經營利潤		6,182,918	3,807,002
融資收入		60,564	27,353
融資成本		(410,371)	(245,136)
融資成本淨額	21	(349,807)	(217,783)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		119,908	—
— 共同控制實體		18,879	7,796
		138,787	7,796
除所得稅前利潤		5,971,898	3,597,015
所得稅開支	22	(2,155,428)	(1,201,503)
期間利潤		3,816,470	2,395,512
其他全面虧損：			
可供出售金融資產的公允價值虧損，扣除稅項		(16,778)	(274,127)
期間全面收入總額		3,799,692	2,121,385

簡明綜合中期全面收入報表

截至2011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	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元		
期間歸屬於以下人士之利潤：				
	本公司權益持有人	3,297,224	2,109,760	
	非控制性權益	519,246	285,752	
		<u>3,816,470</u>	<u>2,395,512</u>	
期間歸屬於以下人士之全面收入總額：				
	本公司權益持有人	3,286,449	1,933,711	
	非控制性權益	513,243	187,674	
		<u>3,799,692</u>	<u>2,121,385</u>	
股息	23	<u>649,216</u>	<u>463,801</u>	
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利				
	— 基本(人民幣分)	24	92.9	59.5
	— 攤薄(人民幣分)	24	92.8	59.4

第43頁至第68頁之附註為本簡明綜合中期財務資料之一部份。

簡明綜合中期權益變動表

截至2011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2011年1月1日的結餘		362,384	26,336,450	3,255,150	29,953,984
期間利潤		—	3,297,224	519,246	3,816,470
其他全面虧損					
— 可供出售金融資產公允價值虧損，扣除稅項		—	(10,775)	(6,003)	(16,778)
期間全面收入總額		—	3,286,449	513,243	3,799,692
收購附屬公司產生之非控制性權益		—	—	25,500	25,500
附屬公司之非控制性權益出資		—	—	434,188	434,188
僱員購股權計劃					
— 已發行股份所得款項		161	8,929	—	9,090
2010年末期股息	23	—	(742,034)	—	(742,034)
於2011年6月30日的結餘		362,545	28,889,794	4,228,081	33,480,420
於2010年1月1日的結餘		361,938	22,985,936	2,169,211	25,517,085
期間利潤		—	2,109,760	285,752	2,395,512
其他全面虧損					
— 可供出售金融資產公允價值虧損，扣除稅項		—	(176,049)	(98,078)	(274,127)
期間全面收入總額		—	1,933,711	187,674	2,121,385
收購附屬公司額外權益		—	—	(1,055)	(1,055)
附屬公司之非控制性權益出資		—	—	193,000	193,000
僱員購股權計劃					
— 已發行股份所得款項		173	9,555	—	9,728
2009年末期股息		—	(714,565)	—	(714,565)
於2010年6月30日的結餘		362,111	24,214,637	2,548,830	27,125,578

第43頁至第68頁之附註為本簡明綜合中期財務資料之一部份。

簡明綜合中期現金流量表

截至2011年6月30日止六個月

經營業務現金流出淨額
投資活動現金流出淨額
融資活動現金流入淨額

現金及現金等價物(減少)/增加
於1月1日的現金及現金等價物
外匯匯率變動影響

於6月30日的現金及現金等價物

未經審核
截至6月30日止六個月

2011年
人民幣千元

2010年
人民幣千元

(1,702,674)

(6,034,139)

(3,349,244)

(786,590)

4,349,769

8,576,239

(702,149)

1,755,510

12,139,549

6,918,958

(31,967)

(16,997)

11,405,433

8,657,471

第43頁至第68頁之附註為本簡明綜合中期財務資料之一部份。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

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。本公司之註冊辦事處地址為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(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。

除另有指明外,本簡明綜合中期財務資料均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。本簡明綜合中期財務資料已於2011年8月31日獲本公司董事會批准。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

截至2011年6月30日止六個月之本簡明綜合中期財務資料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」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2010年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀,該等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。

2 會計政策

除下文所述者外,所採用的會計政策與截至2010年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用及所述者一致。

中期期間的所得稅按適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

(A) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂準則於2011年1月1日開始之財政年度首次強制採用:

- 香港會計準則第24號(經修訂),「關聯方披露」於2011年1月或之後開始之年度期間生效。該經修訂準則豁免根據香港會計準則第24號須予披露有關政府相關實體與政府間交易之全部規定,並以披露以下事項取代:
 - 政府名稱及彼等關係之性質;
 - 任何個別重大交易之性質及金額;及
 - 任何按質或按量計整體而言屬重大之交易。

該經修訂的準則亦闡明及簡化關聯方的定義。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

2 會計政策(續)

(A) 本集團採納的新訂及經修訂準則(續)

- 香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。該準則之修訂強調香港會計準則第34號現有披露原則，並新增闡明如何應用該等原則之指引詳情。該準則之修訂強調重大事件及交易之披露原則及提供更多有關公允價值計量變動(如重要)之披露規定及需要更新自最近期年報以來相關資料。會計政策變動僅導致披露事項增加。

採納上述新訂及經修訂準則對本集團財務報表並無任何重大影響。

(B) 於2011年度生效惟與本集團無關之現有準則之修訂及詮釋

- 香港會計準則第32號「供股的分類」之修訂於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效。由於本集團並未作出任何供股，故該準則之修訂現時並不適用於本集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「最低資金要求之預付款項」之修訂於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。由於本集團並無最低資金要求，故該修訂現時並不適用於本集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號「以權益工具抵銷財務負債」於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效。由於本集團目前並無以權益工具抵銷財務負債，故該詮釋現時並不適用於本集團。
- 香港會計師公會於2010年5月頒佈之香港財務報告準則之第三次改進(2010年)，除上述披露之香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂及就容許於附註以項目呈列其他全面收入組成部份分析作出之澄清外，全部改進現時與本集團無關。所有改進均於2011年財政年度起生效。

(C) 已頒佈但於2011年1月1日開始之財政年度尚未生效且本集團並未提早採納之新訂及經修訂準則如下：

- 香港財務報告準則第9號「財務工具」，由2013年1月1日起生效。
- 香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，於2012年1月1日或之後生效。
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露－金融資產轉讓」，於2011年7月1日或之後生效。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

3 估計

編製中期財務資料需管理層作出影響會計政策應用及所呈報的資產、負債及收支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

編製此等簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出有關應用本集團會計政策的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與截至2010年12月31日止年度綜合財務報表所應用者相同。

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表內規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2010年12月31日止年度的財務報表一併閱讀。

風險管理政策概無任何重大變動。

4.2 流動資金風險

與年末比較，金融負債的合約未折現現金流出量並無重大變動。

4.3 公允價值估計

下表為以估值法分析按公允價值計量的金融工具。不同水平之釋義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)。
- 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)。
- 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)。

本集團按公允價值計量的金融工具為可供出售金融資產，而其公允價值乃按估值法第一級釐定。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

5 分部資料

本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」)已確定為管理委員會。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。主要經營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收入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。

主要經營決策者根據有關收入及經營利潤的計量評估經營分部的表現。本集團向主要經營決策者提供資料的計量方法與財務報表計量方法一致。

(A) 收入

本集團的營業額包括以下在期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	11,501,521	9,416,742
酒店經營收入	435,333	449,278
投資物業租金收入	196,001	132,024
其他	40,120	26,425
	<u>12,172,975</u>	<u>10,024,469</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料

截至2011年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業發展及投資				合計 人民幣千元
	上海 世茂股份 有限公司 (「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	3,120,429	8,381,092	—	—	11,501,521
— 酒店經營收入	—	—	435,333	—	435,333
— 投資物業租金收入	127,712	68,289	—	—	196,001
— 其他	32,055	8,065	—	—	40,120
總收入	<u>3,280,196</u>	<u>8,457,446</u>	<u>435,333</u>	<u>—</u>	<u>12,172,975</u>
經營利潤	2,420,549	3,541,049	32,137	189,183	6,182,918
融資成本淨額	(69,100)	(120,816)	(2,951)	(156,940)	(349,807)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	—	119,908	—	—	119,908
— 共同控制實體	—	18,879	—	—	18,879
除所得稅前利潤	<u>2,351,449</u>	<u>3,559,020</u>	<u>29,186</u>	<u>32,243</u>	<u>5,971,898</u>
所得稅開支					<u>(2,155,428)</u>
期間利潤					<u>3,816,470</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	2,314,996	11,228,456	646,793	1,222	14,191,467
投資物業公允價值收益	1,453,277	603,900	—	—	2,057,177
無形資產減值	—	10,648	—	—	10,648
折舊	8,271	23,049	96,370	10,870	138,560
土地使用權攤銷	2,692	—	18,602	—	21,294
應收賬款減值撥備／ (撥備撥回)	<u>7,946</u>	<u>(7,096)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>850</u>

* 未分配主要指企業層面活動

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

截至2010年6月30日止六個月的分部業績如下：

	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					
— 物業銷售	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>
期間利潤					<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
持作銷售的落成物業 減值虧損撥回	—	(144,856)	—	—	(144,856)
應收賬款減值撥備撥回	—	(318)	—	—	(318)

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

於2011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	—	1,007,740	—	1,007,740
共同控制實體	—	4,002,773	—	4,002,773
無形資產	1,709,730	429,156	130,928	2,269,814
其他分部資產	28,805,019	58,007,723	8,588,740	95,401,482
分部資產總額	<u>30,514,749</u>	<u>63,447,392</u>	<u>8,719,668</u>	102,681,809
遞延所得稅資產				1,117,611
可供出售金融資產				325,453
其他資產				651,149
總資產				<u>104,776,022</u>
借貸	8,682,482	13,253,245	1,689,000	23,624,727
其他分部負債	7,333,380	19,153,240	4,048,955	30,535,575
分部負債總額	<u>16,015,862</u>	<u>32,406,485</u>	<u>5,737,955</u>	54,160,302
企業借貸				13,820,762
遞延所得稅負債				2,732,277
其他負債				582,261
總負債				<u>71,295,602</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

於2010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	2,438	410,004	—	412,442
共同控制實體	—	3,908,554	—	3,908,554
無形資產	1,709,730	439,804	130,928	2,280,462
其他分部資產	30,104,525	47,893,854	7,679,969	85,678,348
分部資產總額	<u>31,816,693</u>	<u>52,652,216</u>	<u>7,810,897</u>	92,279,806
遞延所得稅資產				1,193,780
可供出售金融資產				347,823
其他資產				<u>1,847,906</u>
總資產				<u>95,669,315</u>
借貸	7,031,529	13,228,857	1,480,000	21,740,386
其他分部負債	3,357,260	21,171,184	4,583,693	29,112,137
分部負債總額	<u>10,388,789</u>	<u>34,400,041</u>	<u>6,063,693</u>	50,852,523
企業借貸				12,331,776
遞延所得稅負債				2,370,209
其他負債				<u>160,823</u>
總負債				<u>65,715,331</u>

分部資產總額主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、其他非流動資產、發展中物業、持有作銷售的落成物業、應收賬款、預付款項及現金結餘，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，惟不包括企業負債、企業借貸及遞延所得稅負債。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

6 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	合計 人民幣千元
於2011年1月1日的期初賬面淨值	6,553,628	2,572,389	11,854,995	2,280,462	23,261,474
添置	967,335	164,647	932,584	—	2,064,566
土地使用權攤銷	13,095	(13,095)	—	—	—
轉撥自發展中物業	—	5,632	3,477,519	—	3,483,151
公允價值收益	—	—	2,057,177	—	2,057,177
減值	—	—	—	(10,648)	(10,648)
計入收益表的折舊／攤銷	(138,560)	(21,294)	—	—	(159,854)
出售	(17,833)	—	—	—	(17,833)
於2011年6月30日的 期末賬面淨值	<u>7,377,665</u>	<u>2,708,279</u>	<u>18,322,275</u>	<u>2,269,814</u>	<u>30,678,033</u>
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	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)
計入收益表的折舊／攤銷	(141,003)	(13,211)	—	—	(154,214)
出售	(1,547)	—	—	—	(1,547)
於2010年6月30日的期末賬面淨值	<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>

本集團投資物業於2011年6月30日之公允價值由獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司評估(於2010年12月31日：由戴德梁行評估)。

就落成投資物業而言，對該等物業租戶部份的估值乃基於將來自現有租約的淨租金收入撥充資本，以及考慮到該等物業的復歸權益，並參考市場上可資比較的交易進行。

至於在建投資物業，則主要使用餘值估值法。餘值估值法實質上涉及根據估值日期的最新發展計劃，就將建於物業上的假設性發展項目，估計總發展價值。

無形資產包括收購產生的商譽。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

7 聯營公司

	截至2011年6月30日 止六個月 人民幣千元
期初結餘	412,442
注資	480,229
應佔業績	119,908
轉撥至附屬公司	(4,839)
期末結餘	<u>1,007,740</u>

本集團於其非上市聯營公司的應佔聯營公司總資產及負債，及應佔業績如下：

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	淨利潤 人民幣千元
2011年6月30日及截至2011年6月30日止六個月	<u>5,676,301</u>	<u>(4,668,561)</u>	<u>997,982</u>	<u>119,908</u>

8 共同控制實體

	截至2011年6月30日 止六個月 人民幣千元
期初結餘	1,176,405
應佔業績	18,879
期末結餘	<u>1,195,284</u>
向共同控制實體墊款	<u>2,807,489</u>
	<u>4,002,773</u>

墊款為免息及無抵押，且並非須於一年內償還。

本集團於其非上市共同控制實體的應佔共同控制實體總資產及負債，及應佔業績如下：

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	淨利潤 人民幣千元
2011年6月30日及截至2011年6月30日止六個月	<u>4,628,085</u>	<u>(3,432,801)</u>	<u>—</u>	<u>18,879</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

9 其他非流動資產

於2011年6月30日，本集團就若干供發展酒店樓宇、自用樓宇及投資物業(未獲取所有權證)的土地使用權預付人民幣2,843,793,000元(2010年12月31日：人民幣11,255,096,000元)。

於2011年6月30日，本集團已就購入一家非上市公司若干股本權益預付人民幣97,554,000元(2010年12月31日：零)。

於2011年6月30日，本集團已就土地動遷及地盤平整向若干地方政府機關預付墊款人民幣297,139,000元(2010年12月31日：人民幣495,035,000元)。

10 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
土地收購及動遷成本的按金	1,429,480	1,450,656
應收貿易賬款(附註)	1,859,876	2,022,178
其他應收賬款	587,205	487,418
建築成本的預付款項	762,147	557,119
預售所得款項的預付營業稅	698,495	606,901
	<u>5,337,203</u>	<u>5,124,272</u>

附註：

應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款支付。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
於90天內	1,469,001	1,710,853
超過90天及於365天內	328,401	297,947
超過365天	62,474	13,378
	<u>1,859,876</u>	<u>2,022,178</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

10 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項(續)

應收貿易賬款分析如下：

信用期內應收賬款
逾期但未減值

2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
1,292,702	1,471,488
567,174	550,690
1,859,876	2,022,178

董事認為逾期應收貿易賬款將予收回，而於2011年6月30日及2010年12月31日並無就逾期應收賬款作出減值。

11 收購土地使用權之預付款項

收購土地使用權之預付款項與收購供開發銷售物業(於2011年6月30日未獲取所有權證)的土地有關。

12 應收關聯公司款項

共同董事

世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)
上海梅森休閒健身俱樂部有限公司

499	520
161	161

聯營公司

北京嘉林富成諮詢有限公司
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)(附註)
海峽建設投資(控股)有限公司

—	1,000
1,528,506	1,524,625
10,707	—

共同控制實體

天津津南新城房地產開發有限公司(「天津津南」)

2,495	—
-------	---

1,542,368	1,526,306
------------------	------------------

附註：

本集團向廣州利合墊款，作為其收購土地資金。於2011年6月30日，廣州利合結欠餘款為人民幣1,528,506,000元(2010年12月31日：人民幣1,524,625,000元)。

應收關聯公司的結餘為無抵押，免息及無固定還款期。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

13 應收非控制性權益款項

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
北京名嘉寶來諮詢有限公司	300,000	—

應收非控制性權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

14 受限制現金

於2011年6月30日，本集團約人民幣534,368,000元(2010年12月31日：人民幣240,481,000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309,904,000元(2010年12月31日：人民幣1,348,600,000元)已作為本集團借貸的抵押品。

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣並匯出中國須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規。

15 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	
			千港元	人民幣千元
法定：				
於2011年6月30日及 2010年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2010年1月1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		<u>3,544,255</u>	<u>354,426</u>	<u>362,111</u>
於2011年1月1日		3,547,413	354,742	362,384
僱員購股權計劃—已發行股份 (B)		1,917	192	161
於2011年6月30日		<u>3,549,330</u>	<u>354,934</u>	<u>362,545</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

15 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僱員合共63,920,000股普通股的購股權。首次公開招股前購股權計劃的每股行使價5.625港元乃根據全球發售價(按每股6.25港元釐定)折讓10%釐定，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。本集團並無以現金購回或支付購股權的法律或推定責任。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	
	2011年 千份	2010年 千份
期初結餘	10,617	15,743
已行使	(1,917)	(1,968)
期末結餘	8,700	13,775

於2011年6月30日，8,700,000份未獲行使購股權(2010年12月31日：10,617,000份購股權)中，全部購股權已歸屬。於截至2011年6月30日止期間，1,917,000份購股權已按每股行使價5.625港元行使，總計10,783,000港元(相等於人民幣9,090,000元)。

(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、一名執行董事及經甄選僱員，行使價為每股16.24港元。於2008年12月31日，全部15,350,000份購股權被沒收或註銷，此後概無根據購股權計劃授出任何其他購股權。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

16 借貸

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010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))	19,949,529	19,300,312
長期銀行借貸—無抵押	641,000	1,098,000
來自其他金融機構長期借貸—以資產作抵押(附註(i))	1,750,000	1,500,000
來自其他金融機構長期借貸		
—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(v))	3,083,000	603,000
高級票據—有抵押(附註(iii))	7,563,908	7,098,623
	32,987,437	29,599,935
減：須於一年內償還的長期銀行借貸	(3,015,227)	(3,325,123)
於一年內到期的高級票據(附註(iii))	—	(1,579,305)
來自其他金融機構一年內到期的長期借貸	(603,000)	—
須於一年內償還的款項	(3,618,227)	(4,904,428)
	29,369,210	24,695,507
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸—以資產作抵押(附註(i)及(iv))	2,570,305	2,773,524
短期銀行借貸—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(ii))	407,747	498,703
短期銀行借貸—無抵押	730,000	800,000
來自其他金融機構短期借貸		
—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(v))	750,000	400,000
長期銀行借貸、高級票據及來自其他金融機構借貸的即期部分	3,618,227	4,904,428
	8,076,279	9,376,655

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

16 借貸(續)

借貸變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	34,072,162	20,526,896
新增借貸	9,933,696	13,334,910
發行開支攤銷	38,719	9,212
償還借貸	(6,283,668)	(4,613,709)
外匯收益	(315,420)	(63,501)
於6月30日的期末結餘	37,445,489	29,193,808

附註：

- (i) 於2011年6月30日，本集團有抵押銀行借貸及來自其他金融機構借貸總額為人民幣24,269,834,000元(2010年12月31日：人民幣23,573,836,000元)以物業及設備、投資物業、土地使用權、持作銷售的金融資產、發展中物業、持作銷售的落成物業及受限制現金作抵押。於2011年6月30日，約人民幣5,038,632,000元(2010年12月31日：人民幣5,233,153,000元)有抵押借貸由許榮茂先生進一步作出擔保。

本集團借貸的抵押資產如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	3,444,771	5,354,156
投資物業	12,016,528	11,392,995
土地使用權	1,852,679	2,132,254
可供出售金融資產	324,720	269,920
發展中物業	10,794,777	12,596,883
持作銷售用途的落成物業	726,344	681,061
受限制現金	309,904	1,348,600
	29,469,723	33,775,869

- (ii) 2011年6月30日，本集團持有之67,000,000股(2010年12月31日：82,000,000股)上海世茂股份已抵押，作為集團公司取得銀行借貸總額人民幣407,747,000元(2010年12月31日：人民幣498,703,000元)的擔保。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

16 借貸(續)

附註:(續)

(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250,000,000美元於2011年12月1日到期的浮動利率票據及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。票據由若干附屬公司(根據中國法例成立的公司除外)(「附屬公司擔保人」)擔保有關優先責任,並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2011年5月3日,本公司提早贖回原定2011年12月到期的250,000,000美元高級票據。

於2010年8月3日,本公司已發行總計500,000,000美元於2017年8月3日到期的定息高級票據。此外,於2011年3月8日,本公司發行總計350,000,000美元於2018年3月8日到期的定息高級票據。本公司可選擇根據該等票據條款於若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干離岸受限制附屬公司擔保有關優先責任,並以該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

(iv) 於2010年5月14日,本公司與由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的440,000,000美元融資及156,000,000港元融資,其中貸款本金的10%將於2011年到期,45%將於2012年到期,而餘下的45%將於2013年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保,並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2011年6月30日,所有貸款融資已提取。

(v) 2011年6月30日,本集團持有之730,250,000股(2010年12月31日:209,720,000股)上海世茂股份已抵押,作為集團公司取得來自其他金融機構借貸總額人民幣3,833,000,000元(2010年12月31日:人民幣1,003,000,000元)。

來自其他金融機構借貸主要以信託安排方式進行。信託安排的內容為借貸,通常以資產抵押或以上海世茂股份作抵押品。

17 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(i))	10,206,812	9,337,094
其他應付稅項	409,165	508,640
應計費用	442,583	284,697
其他應付賬款(附註(ii))	1,197,972	1,382,499
	<u>12,256,532</u>	<u>11,512,930</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

17 應付貿易賬款及其他應付賬款(續)

附註：

(i) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

於90天內
超過90天至1年內

2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
9,118,031	8,733,743
1,088,781	603,351
10,206,812	9,337,094

(ii) 其他應付賬款包括：

第三方貸款(附註)
建築商的訂金和墊款
租戶及酒店客戶的租賃按金
收取客戶按金
代政府機構向客戶收取的費用
其他

2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
—	500,000
124,019	82,433
84,916	68,423
392,531	454,629
542,681	153,714
53,825	123,300
1,197,972	1,382,499

附註：金額為無抵押、免息及已於截至2011年6月30日止期間內償還。

18 應付關聯方款項

共同董事

Perfect Zone International Limited

2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
1,861	1,861
28,970	28,970
30,831	30,831

其他

許世永先生及王莉莉女士－許榮茂先生的親屬

合計

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

19 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
員工成本—包括董事酬金	296,518	236,639
折舊	138,560	141,003
土地使用權攤銷	21,294	13,211
廣告、宣傳和佣金成本	220,435	145,507
已出售物業成本	6,406,367	5,974,716
銷售物業的營業稅及其他徵費	642,109	488,236
無形資產減值	10,648	9,200
應收賬款減值撥備／(撥備撥回)	850	(318)
持作銷售的落成物業減值虧損撥回	—	(144,856)
投資物業產生的直接費用	33,570	11,602
核數師酬金	2,522	3,160
慈善捐款	24,866	32,347
經營租賃租金開支	48,326	32,451
酒店營運產生的直接開支	101,462	116,984
企業及辦公開支	300,872	183,582
其他開支	228,600	176,892
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	8,476,999	7,420,356

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

20 其他收益

已收政府補助金
匯兌收益淨額
可供出售金融資產之股息收入
其他

截至6月30日止六個月

2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
195,373	135,906
221,692	46,508
4,769	7,196
7,931	4,850
429,765	194,460

21 融資成本－淨額

銀行借貸利息
—須於五年內全數償還
—毋須於五年內全數償還

高級票據利息
—須於五年內全數償還
—毋須於五年內全數償還

其他金融機構借貸利息
—須於五年內全數償還

減：資本化利息

融資成本
融資收入

融資成本淨額

截至6月30日止六個月

2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
635,674	434,735
136,170	129,212
—	29,069
382,780	94,865
191,989	—
1,346,613	687,881
(936,242)	(442,745)
410,371	245,136
(60,564)	(27,353)
349,807	217,783

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

22 所得稅開支

(A) 香港利得稅

由於期內本集團在香港並無估計應課稅利潤，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而言，對毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

(C) 中國土地增值稅

中國土地增值稅按地價增值以累進稅率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。

(D) 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率或會適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益亦可能須繳付10%預扣稅。

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,083,537	884,575
— 中國土地增值稅	639,247	333,590
	<u>1,722,784</u>	<u>1,218,165</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	432,644	(16,662)
	<u>2,155,428</u>	<u>1,201,503</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

23 股息

本公司已於2011年8月31日舉行之董事會會議上宣派截至2011年6月30日止六個月的中期股息每股普通股22港仙，合共約780,684,000港元(相等於人民幣649,216,000元)。

本公司於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)。

本公司已於2011年5月12日舉行的股東週年大會上通過2010年末期股息每股普通股25港仙，合共約887,282,000港元(相等於約人民幣742,034,000元)。

24 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	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,297,224	2,109,760
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,548,562	3,543,499
每股基本盈利(人民幣分)	92.9	59.5

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

24 每股盈利(續)

每股攤薄盈利乃通過假設根據購股權計劃所授出的購股權獲行使，而就潛在攤薄影響對已發行普通股加權平均數目作出調整而計算。

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,297,224	2,109,760
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,548,562	3,543,499
就根據首次公開招股前購股權計劃 授出的購股權作出調整(千股)	4,223	7,538
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,552,785	3,551,037
每股攤薄盈利(人民幣分)	92.8	59.4

25 或然負債

本集團有以下或然負債。

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(i))	7,088,545	3,898,553
就借貸提供擔保(附註(ii))	1,822,500	1,924,578
	8,911,045	5,823,131

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

25 或然負債(續)

附註：

- (i) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，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產權及所有權。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「物業產權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業產權證」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，因此並無就擔保作出撥備。
- (ii) 本集團及廣州利合之其他股東分別按彼等各自於廣州利合之股權佔比就其銀行借貸提供擔保。於2011年6月30日，本集團為廣州利合所提供之相關擔保為人民幣922,500,000元(2010年12月31日：人民幣1,024,578,000元)。

本集團及天津津南之其他股東分別按彼等各自於天津津南之股權佔比就其自一個信託計劃所獲取之借貸提供擔保。於2011年6月30日，本集團提供擔保人民幣900,000,000元(2010年12月31日：人民幣900,000,000元)並以本集團於天津津南的股權作抵押。

26 承擔

(A) 資本及物業發展開支承擔

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	966,837	1,025,577
— 土地使用權	23,416,884	13,146,262
— 由本集團發展作銷售的物業	10,934,936	8,836,592
— 就土地動遷及地盤平整向政府機關預付墊款	2,400,000	2,700,000
	37,718,657	25,708,431

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

26 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，未來最低租賃付款總額如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
於1年內	70,272	58,161
2年至5年內	464,738	412,268
多於5年	786,566	850,007
	<u>1,321,576</u>	<u>1,320,436</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，未來最低應收租金總額如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
於1年內	437,112	358,008
2年至5年內	920,168	810,663
多於5年	879,138	854,981
	<u>2,236,418</u>	<u>2,023,652</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2011年6月30日止六個月

27 關聯方交易

(A) 除本簡明綜合中期財務資料另有披露者外，本集團於期內已訂立以下主要關聯方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
需支付關連公司的經營租賃租金開支(附註)	2,096	2,210

附註：

於2009年1月1日，本集團與世茂國際(本集團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。

(B) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
袍金	—	—
其他酬金		
— 薪金和其他短期福利	10,494	10,694
— 退休計劃供款	64	70
	10,558	10,764

28 結算日後事項

於2011年7月，本公司進一步向本集團聯營公司海峽建設投資(控股)有限公司(「海峽」)注資39,200,000美元。此外，於2011年7月，本公司及海峽其他股東分別按彼等各自於海峽之股權佔比提供貸款擔保。本公司所提供之貸款擔保部份為73,500,000美元。

SHIMAO 
PROPERTY