

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之有限公司)

股份代號：813

2011 年報

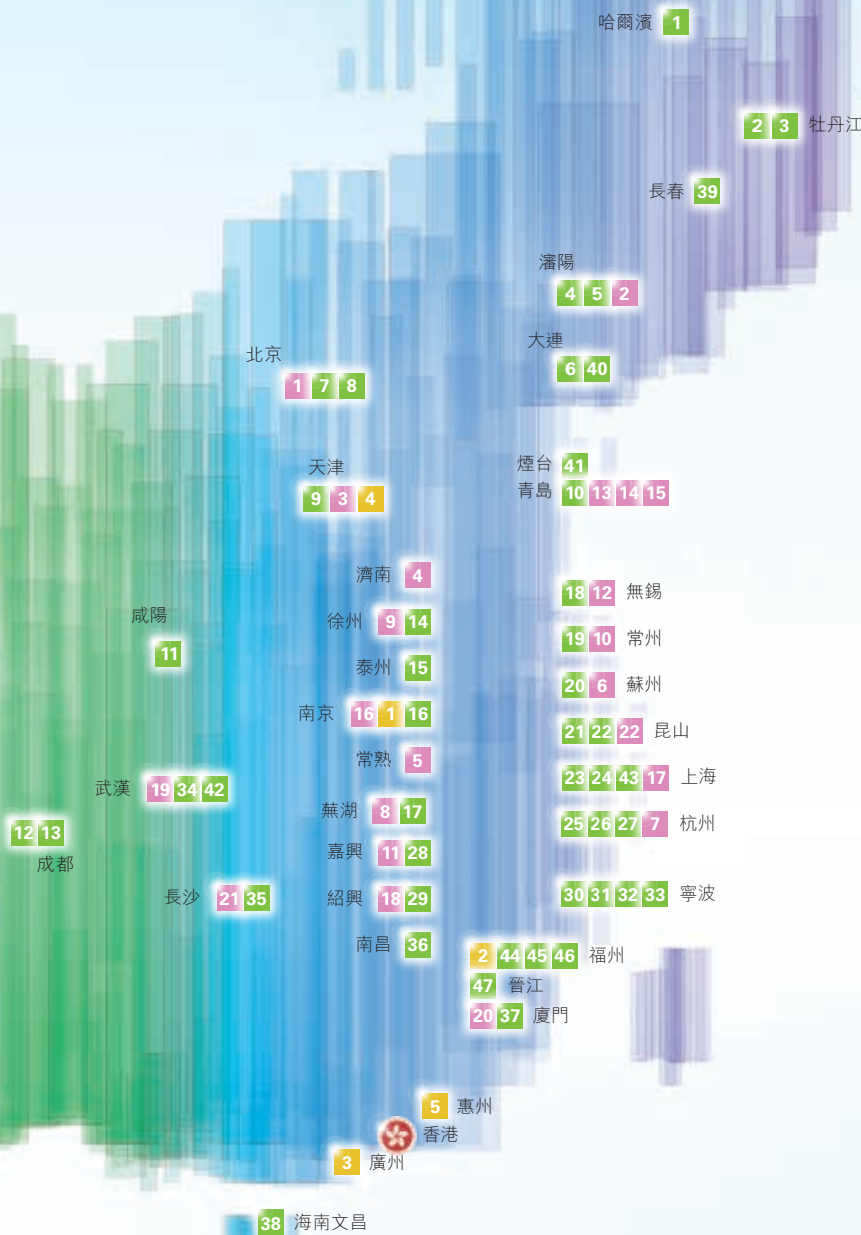


紹興世茂廣場

目錄

公司資料	4
股東資料	5
五年財務概要	6
主席報告	8
管理層討論及分析	20
董事會報告	50
企業管治報告	64
董事及高級管理層簡介	72
獨立核數師報告	77
綜合資產負債表	79
本公司資產負債表	81
綜合全面收入報表	82
綜合權益變動表	84
綜合現金流量表	86
綜合財務報表附註	87

本集團現時項目分佈圖



- 36 南昌世茂中心
- 37 廈門世茂湖濱首府

旅遊地產持有之項目

- 38 海南文昌月亮河
- 39 長春項目
- 40 大連世茂御龍海灣
- 41 煙台世茂海灣一號
- 42 武漢世茂龍灣
- 43 上海世茂佘山莊園
- 44 福州世茂天城
- 45 福州鼓嶼項目
- 46 福州閩候世茂御龍灣
- 47 福建晉江世茂御龍灣

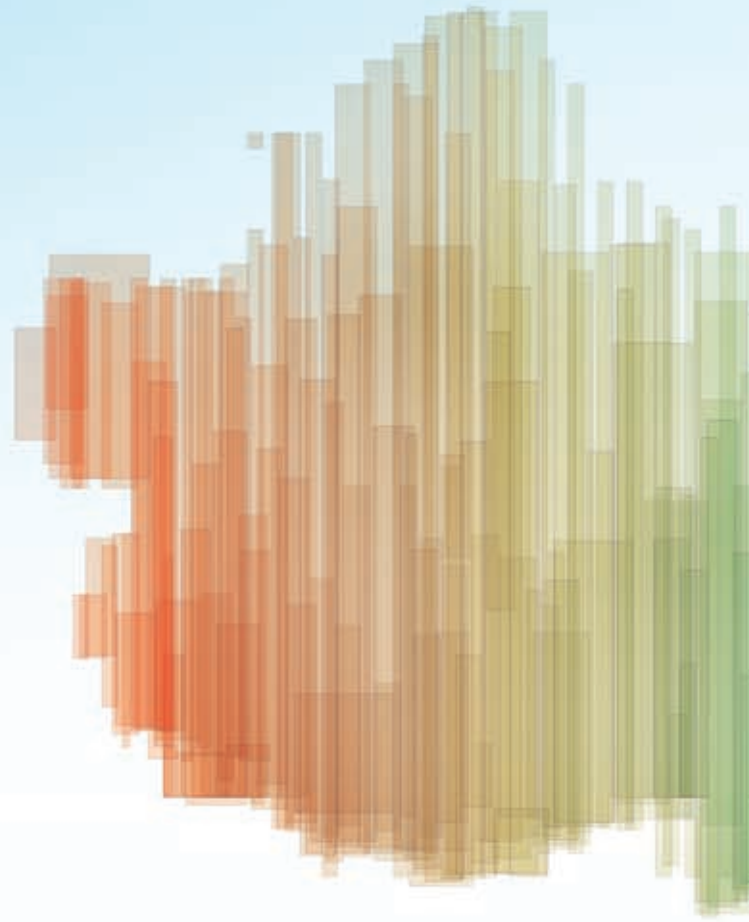
上海世茂持有之項目

- 01 北京世茂國際中心
- 02 瀋陽世茂五里河 (商業)
- 03 天津武清項目
- 04 濟南解放閣項目
- 05 常熟世茂世紀中心
- 06 蘇州世茂運河城 (商業)
- 07 杭州世茂江濱COSMO

- 08 蕪湖世茂濱江花園 (商業)
- 09 徐州世茂東都 (商業)
- 10 常州世茂香檳湖 (商業)
- 11 嘉興世茂新城 (商業)
- 12 無錫世茂首府 (商業)
- 13 青島世茂國際中心
- 14 青島膠南項目
- 15 青島世奧大廈
- 16 南京世茂外灘新城
- 17 上海世茂新體驗
- 18 紹興世茂廣場
- 19 武漢世茂嘉年華
- 20 廈門世茂天璽海峽大廈
- 21 長沙世茂鉅翠灣 (商業)
- 22 昆山世茂國際城

合資項目

- 01 南京海峽城
- 02 福州平潭如意城
- 03 廣州亞運城
- 04 天津津南新城
- 05 惠州富茂威尼斯灣



總土地儲備3,950萬平方米(35個城市)

世茂房地產持有之項目

- 東北區**
- 01 哈爾濱世茂濱江新城
- 02 牡丹江世茂假日山水
- 03 牡丹江世茂南外灘
- 04 瀋陽世茂爵世山
- 05 瀋陽世茂五里河
- 06 大連世茂融城
- 環渤海區**
- 07 北京世茂宮園
- 08 北京大廠項目
- 09 天津世茂濕地公元
- 10 青島世茂公園美地
- 西部區**
- 11 咸陽世茂中心
- 12 成都世茂花香首府
- 13 成都猛追灣項目
- 蘇滬區**
- 14 徐州世茂東都
- 15 泰州世茂河濱花園
- 16 南京世茂外灘新城

- 17 蕪湖世茂濱江花園
- 18 無錫世茂首府
- 19 常州世茂香檳湖
- 20 蘇州世茂蓮河城
- 21 昆山世茂蝶湖灣
- 22 昆山世茂東壹號
- 23 上海世茂濱江花園
- 24 上海世茂愛馬尚郡
- 杭州區**
- 25 杭州世茂錢塘帝景
- 26 杭州世茂江濱花園
- 27 杭州世茂西西湖
- 28 嘉興世茂新城
- 寧波區**
- 29 紹興世茂迪蕩新城
- 30 寧波世茂世界灣
- 31 寧波世茂海濱花園
- 32 寧波象山項目
- 33 寧波余姚項目
- 中南區**
- 34 武漢世茂錦繡長江
- 35 長沙世茂鉅翠灣

董事會

執行董事

許榮茂(主席)
許世壇(副主席)
姚櫟
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

呂紅兵(委員會主席)
許榮茂
簡麗娟
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

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

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

股東資料

年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaoproperty.com)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本年報，但(i)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樓向本公司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及登記分處，費用全免。

股東週年大會

2012年股東週年大會將於2012年6月18日(星期一)舉行。2012年股東週年大會通告載於發給股東的通函內；該通函連同本年報已一併寄發予股東。2012年股東週年大會通告及代表委任表格亦登載於本公司網站。

2011年股息

中期股息	每股22港仙
建議末期股息	每股18港仙

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2012年股東週年大會並於會上投票的資格

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2012年6月14日(星期四)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2012年6月15日(星期五)及2012年6月18日(星期一)
記錄日期	2012年6月18日

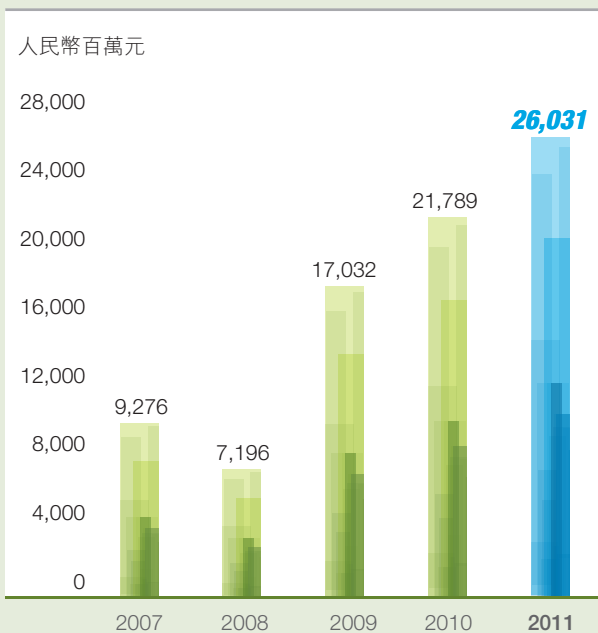
為確定股東有獲派末期股息的權利

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2012年6月22日(星期五)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2012年6月25日(星期一)及2012年6月26日(星期二)
記錄日期	2012年6月26日

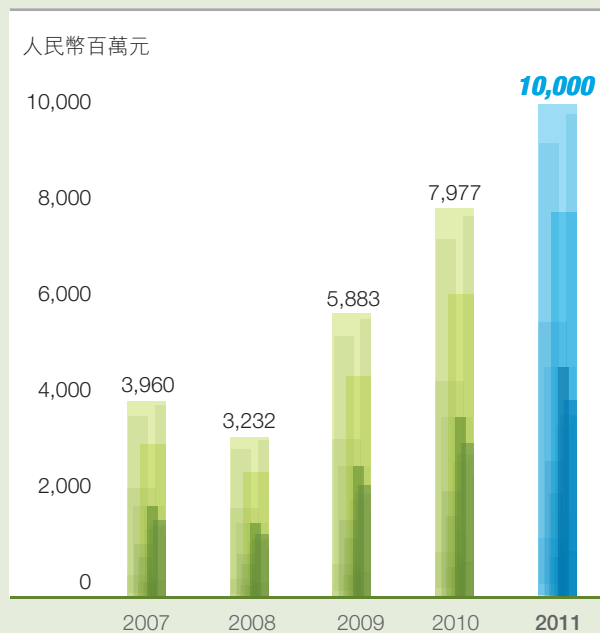
五年財務概要

	2007	2008	2009	2010	2011
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)				
收入	9,275,925	7,196,277	17,032,063	21,789,433	26,031,426
銷售成本	(5,315,775)	(3,964,242)	(11,149,395)	(13,812,137)	(16,031,376)
毛利	3,960,150	3,232,035	5,882,668	7,977,296	10,000,050
視作出售予非控制性權益之收益	–	–	1,501,093	–	–
投資物業的公允價值收益/(虧損)	1,155,253	(122,749)	213,834	2,339,562	2,527,013
其他收入/其他收益—淨額	1,614,054	442,118	158,609	796,826	794,320
營銷及市場推廣成本	(192,433)	(281,756)	(470,427)	(563,900)	(769,889)
行政開支	(757,384)	(1,065,837)	(1,107,286)	(1,083,122)	(1,349,272)
其他營運開支	(117,412)	(75,053)	(179,961)	(176,703)	(192,173)
經營利潤	5,662,228	2,128,758	5,998,530	9,289,959	11,010,049
融資成本淨額	(167,231)	(349,630)	(307,187)	(671,553)	(380,346)
應佔業績：					
— 聯營公司	112,870	(3,132)	19,925	(48,110)	97,653
— 共同控制實體	175	9,498	(1,072)	14	24,213
	113,045	6,366	18,853	(48,096)	121,866
除所得稅前利潤	5,608,042	1,785,494	5,710,196	8,570,310	10,751,569
所得稅開支	(1,434,257)	(925,226)	(2,107,212)	(3,079,368)	(4,302,640)
年度利潤	4,173,785	860,268	3,602,984	5,490,942	6,448,929
本公司權益持有人應佔年度利潤	4,091,782	841,159	3,511,201	4,671,536	5,722,775
非流動資產	21,728,469	24,782,435	31,640,613	40,874,204	44,034,957
流動資產	17,542,133	21,698,906	34,886,970	54,795,111	73,207,584
總資產	39,270,602	46,481,341	66,527,583	95,669,315	117,242,541
非流動負債	12,023,481	12,500,198	16,728,449	27,065,716	30,750,649
流動負債	8,434,913	14,943,724	24,282,049	38,649,615	51,473,815
總負債	20,458,394	27,443,922	41,010,498	65,715,331	82,224,464
資產淨值	18,812,208	19,037,419	25,517,085	29,953,984	35,018,077
本公司權益持有人應佔權益	18,448,184	18,695,819	23,347,874	26,698,834	30,591,680
非控制性權益	364,024	341,600	2,169,211	3,255,150	4,426,397
總權益	18,812,208	19,037,419	25,517,085	29,953,984	35,018,077

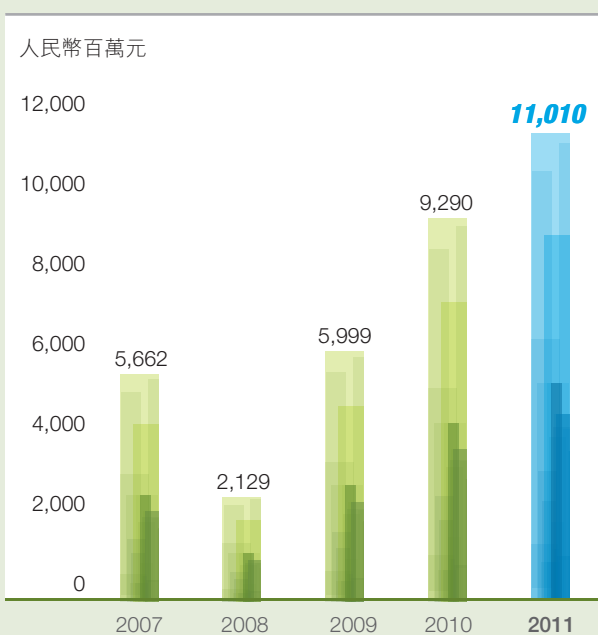
收入



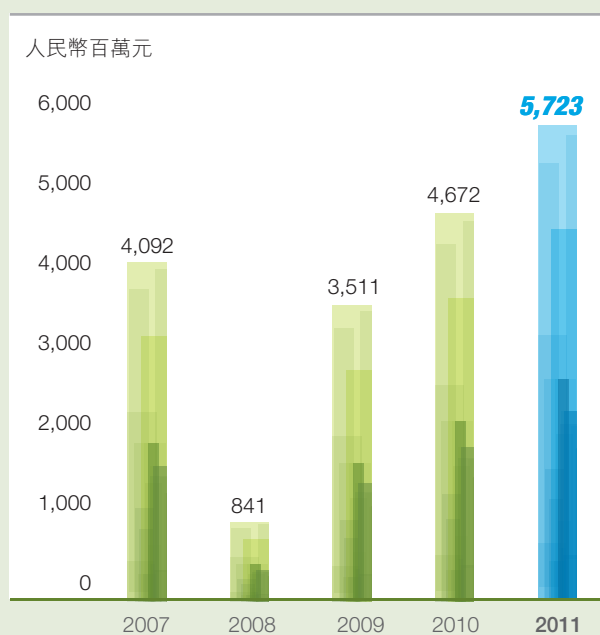
毛利



經營利潤



股東應佔利潤



主席報告



大連世茂御龍海灣

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12月31日止年度業績報告。

2011年全年業績

回顧年內，中央政府繼續加強房地產調控，除「新國八條」及「新國五條」以外，調控政策在年內不斷細化和落實，限購、限價等行政手段由主要城市伸展到50多個城市，使房地產市場流通全面受阻，銷售速度進一步放緩，加上主要城市商品住宅供應量增加，令主要城市新房庫存呈上升，部份城市新房可售量處於2010年高位，加大商品住宅售價在若干城市往下調的壓力。

房地產行業的融資環境依然延續了年初以來的緊縮態勢，央行總共進行3次加息，6次上調存款準備金率，使得流動性資金環境轉向緊縮，開發商資金鏈進一步收緊，企業為爭取最快的現金流，加速推盤節奏，市場競爭更趨激烈，客戶對企業的產品定位、城市佈局、價格、銷售策略各方面的要求均有提昇。

因應市場的各项變化，世茂房地產主動調整開發及銷售策略，落實及執行一系列加強內部管理的措施。由於限購政策對投資購房需求、高端房需求的影響相對較大，集團逐步把戰略重心向剛性自住需求為主流的二三線城市轉移，積極加速周轉策略，並將銷售速度及收款速度納入項目的控制指標，致力加建中小型普遍住宅的產品、及建造及設計不同類別產品，全方位覆蓋不同客戶需要、提昇產品及服務質素，致使在深度化的國家宏觀調控房地產市場下，2011年的業績猶勝去年。



主席報告



福建晉江世茂御龍灣

回顧年內確認收入為人民幣260億元，較2010年上升19.5%；經營利潤上升18.5%至約人民幣110億元；股東應佔利潤為人民幣57.2億元，較上年大幅上升22.5%（2010年：人民幣46.7億元）。撇除主要除稅後非現金項目：投資物業的公允價值收益人民幣14.2億元（2010年：人民幣11.8億元），折舊人民幣2.47億元（2010年：人民幣2.25億元）及商譽減值人民幣1,600萬元（2010年：人民幣6,800萬元）等調整共人民幣11.6億元（2010年：人民幣8.9億元），股東應佔核心業務純利為約人民幣45.6億元（2010年：人民幣37.8億元），同比增加20.6%。為回饋股東的支持，董事會（「董事會」）建議派發截至2011年12月31日止年度之末期股息每股18港仙（2010年：25港仙）。

市場回顧及展望

2011年，儘管發達市場復甦緩慢，中國經濟仍保持增長，但速度已放緩。緊縮的貨幣政策，受人民幣升值拖累的出口以及歐元區的債務危機都將對中國經濟產生下行壓力。國務院總理溫家寶向十一屆全國人大五次會議作政府工作報告時提出，2012年國內生產總值增長7.5%，是國內生產總值(GDP)預期增長目標八年來首次低於8%。

與此同時，環球經濟形勢再一次陷入危機的不測風雲，使中國經濟試圖通過調控房地產市場過快發展來實現結構性轉型的進程面臨新的挑戰。中央經濟工作會議確定了2012年中國宏觀經濟「穩中求進」的發展基調，其中對於房地產的表述中依然強調「要堅持房地產調控政策不動搖，促進房價合理回歸」的態度。

2011年嚴厲的限制性政策的執行效果，在打擊投資和投機性需求的同時，也壓抑了剛性和改善性需求，導致全國主要城市住宅價格於2011年底跌勢初顯。

展望在2012年，預期國內行業調控政策仍將持續一段時間，但隨著貨幣政策的微調，銀行新一年信貸額度的釋放，房貸或將出現結構性鬆動。個人住戶貸款方面，資金面的相對寬裕使得年底排隊貸款的購房者獲貸款可能性加大。此外，對於剛需型和改善型購房者，下調首付比例和利率也具備了一定的實施條件，這些亦將會帶動房地產市場回暖。



南京世茂外灘新城



武漢世茂錦繡長江

優化設計創新產品

2011年，本集團更把全面升級產品品質及創造創新產品作為全年首要的工作目標。為提升產品價值，使產品結構更趨合理，區域客戶匹配度更高，年內集團對超過30個項目重新進行設計優化，提升產品與區域客戶匹配性的產品區域特徵。在同等，甚至在高容積率的項目中實現更多的低密度產品，提高盈利水平，如：南京世茂外灘新城超高層與低密度的產品組合。此外，為使產品貼近剛需，將原項目設計的公寓大戶型調整為中小戶型，還有根據不限購的商業特點，提高商業產品比例，如：武漢世茂嘉年華在2012年即將上市的产品中，增加30%的SOHO、辦公等小戶型商業產品。



上海世茂濱江花園

此外，為創造創新產品，在項目啟動前，集團促使各區域召開項目預備會、當期開發啟動會、展示區啟動會，加強項目資源整合與設計創新，又為定位客戶群提供量身定制產品，如：為80後、90後青年置業需求提供小戶型特色公寓。此外，為提升產品力及提升客戶滿意度，部份項目提高實用面積，以提高附加值。通過贈送面積將公寓類產品實用面積由原來的70%提高至80%-100%，及擺脫傳統思維，引入空中別墅等市場稀缺的全新产品，並於2012年推出及銷售。



紹興世茂國際影城

完善人才提升制度 區域重新劃分

在政策調控和客戶對產品認知提高的趨勢下，房地產企業的競爭力優勢逐步從拿地轉向至人才優勢和產品優勢，越早轉型的企業越有利於在新的經濟環境中取得領先的市場地位，集團年內貫徹及系統化三級選拔人才的計劃(新世力計劃、中生代計劃、社會精英計劃)。

為使管理更精細化，年內集團將各個區域重新劃分，分為蘇滬區、杭州區、寧波區、中南區、西部區、東北區、環渤海區、及旅遊地產，以區域為中心組建團隊和配置資源，實現同城、同地塊同一隊伍的管理模式，大大降低管理成本，和提高執行效率。

多元業態全面佈局

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，集團進行全產業鏈模式，全面發展多元化住宅、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。

發展多元化住宅仍然是公司業務的主體，自限購政策出臺，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，2011年集團實現物業銷售金額為307億元人民幣，未能完成合約銷售目標主要由於市場需求放緩及部份工程延誤之影響所致。



福州閩侯世茂御龍灣

主席報告

在商業地產方面，2011年，上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）營業收入人民幣55.6億元，同比增長22.6%；除所得稅後淨利潤人民幣25.8億元，同比增長4.5%。

報告年內，上海世茂通過北京、常熟、杭州、徐州、昆山、南京、武漢等項目銷售，實現合同簽約額50.7億元，合同簽約面積34.3萬平方米。由於2011年下半年房地產宏觀調控加劇、信貸趨緊等不利因素，導致市場觀望、成交下滑，加之南京項目銷售未達預期以及廈門專案因工程建設原因推遲開盤等因素影響，未能達成上海世茂年初設定的經營目標。

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。



紹興世茂國際影城



上海世茂濱江花園

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，包括國際旅遊渡假區、體育休閒渡假區、休閒渡假養生社區等項目；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。



常熟世茂世紀中心

優化財務

與同行業相比，目前公司的淨負債率仍處於略高水平，世茂房地產在2012年將恪守審慎的財務政策，透過銷售物業及投資業務的盈利貢獻將負債率降到合理的水平。

與此同時，世茂房地產將加快周轉及銷售，致力提昇銷售回款率。本公司亦持有充足現金，截至2011年12月31日止，集團持有現金人民幣140億元(2011年6月30日：人民幣122億元)，加上豐厚的土地儲備與暢通的融資管道上，可作支援全年加大銷售的後盾。

截至2011年12月31日止，集團持有的土地儲備為3,950萬平方米，由於土地儲備充足，公司在購買土地時可更為審慎，避免了因土地缺乏而不得不投入大量資金購地的情況。手握可供未來發展所需的土地，世茂房地產在土地市場上投入大量資金的壓力較小，在調用資金上頭寸更為靈活。與此同時，由於世茂房地產品牌具高知名度，獲得了中國銀行等國家級金融機構的青睞，於2011年12月底，未動用銀行授信額度人民幣98億元，為探索多元化的融資管道打牢了基礎。未來，本集團通過國內貸款及國外融資等方式在改善現金流的同時，財務成本亦將會降低，且債務結構更為優化，令財務基礎更加穩健。

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，實有賴他們的支持和關注。

許榮茂

主席

香港，2012年3月29日

管理層討論與分析



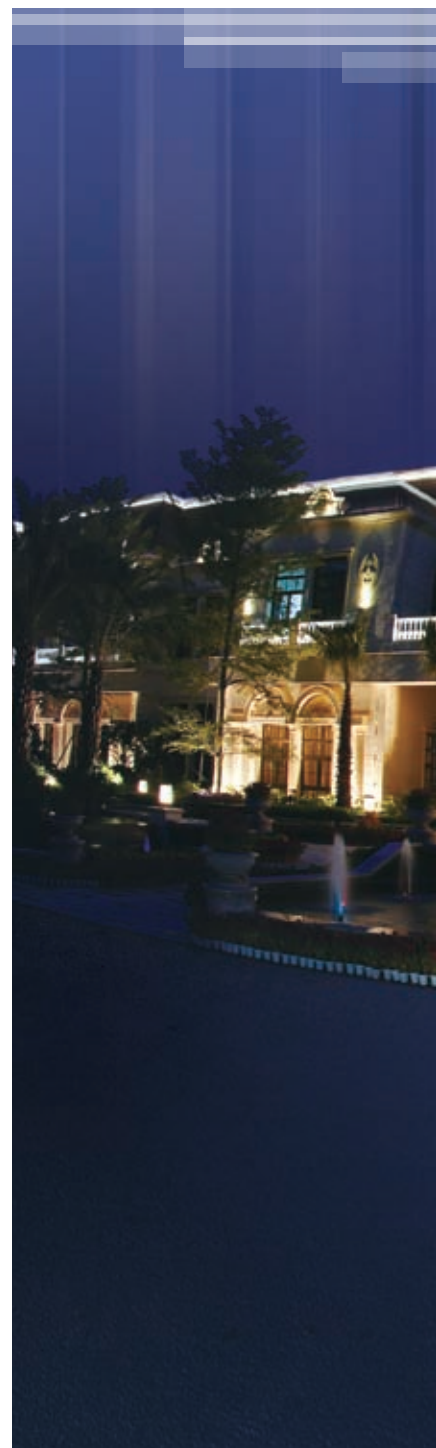
福建晉江世茂御龍灣

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12月31日止年度營業額較2010年的人民幣218億元增長了19.5%達到人民幣260億元。年內物業銷售收入為人民幣246億元，佔收益總額的94.5%，較2010年同期增長達20.2%，平均入賬銷售價格從2010年每平方米人民幣10,025元上升至2011年每平方米人民幣11,786元，單個項目銷售單價同比均有上升，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自2010年初起有所上調，導致平均入賬銷售價格有所上漲。2011年本集團旗下入賬項目總數為28個，2010年則有25個。其中，7個項目分別為寧波世茂世界灣、杭州世茂江濱花園、北京世茂宮園、昆山世茂蝶湖灣、廈門世茂湖濱首府、武漢世茂錦繡長江及昆山世茂東壹號入賬銷售收入均分別達人民幣10億元以上。

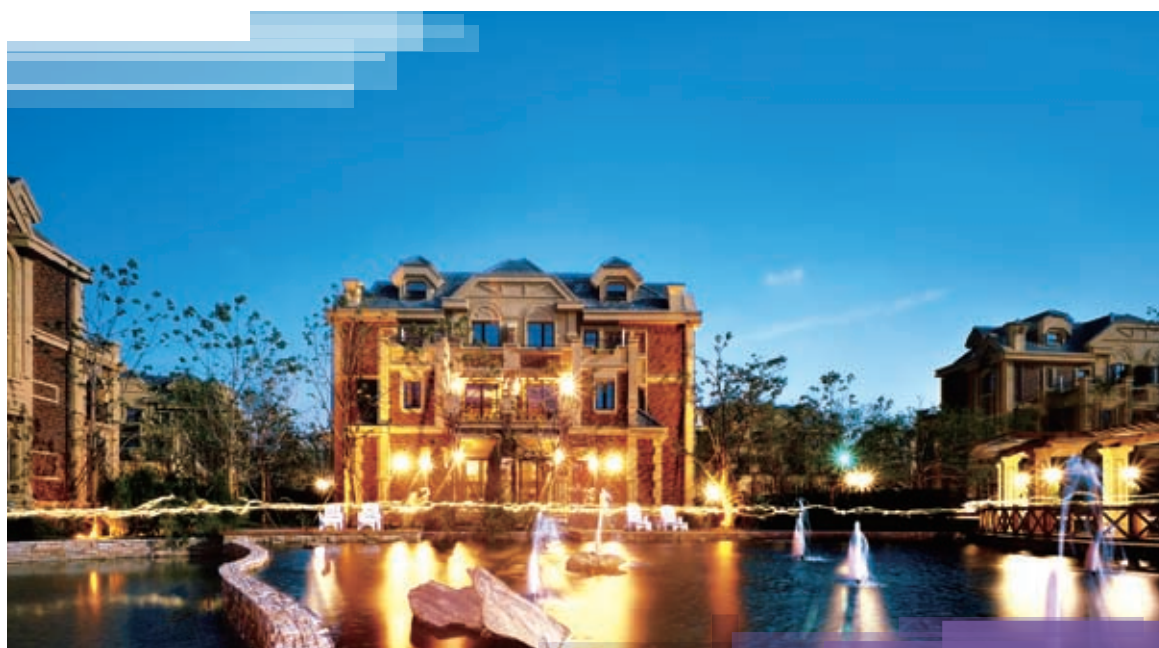
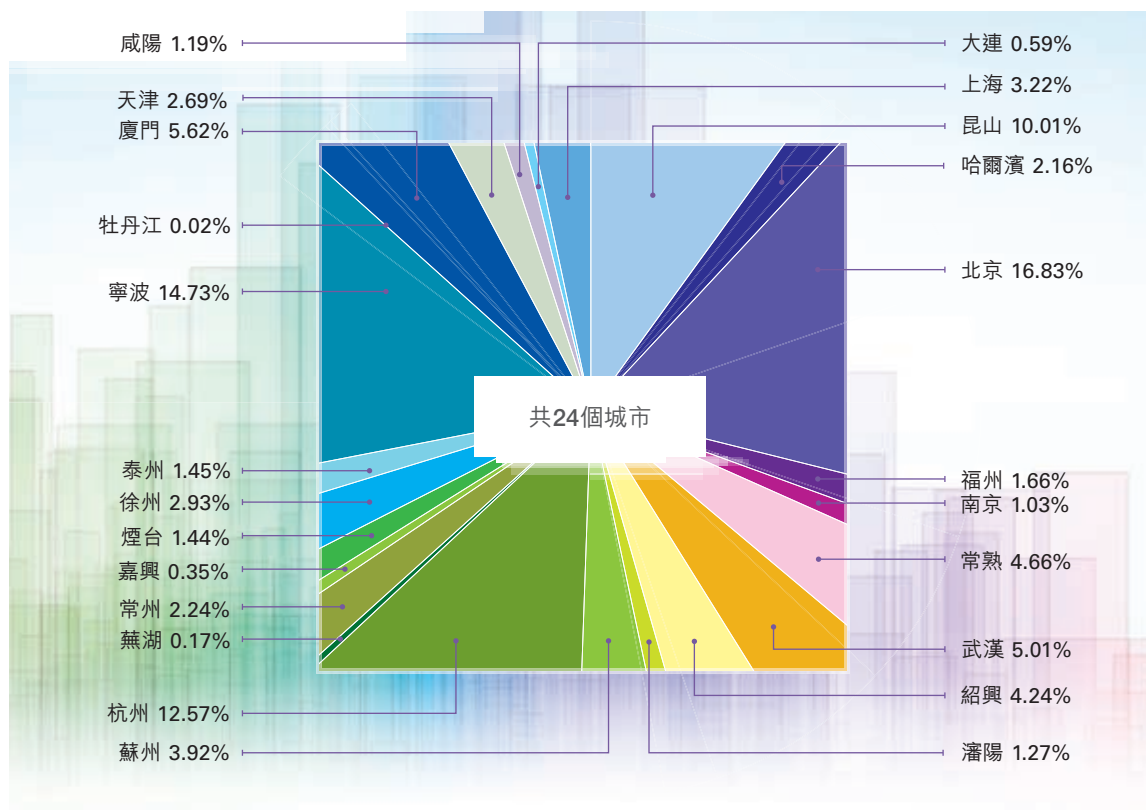


管理層討論與分析

2011年度各項目入賬的交付樓面積及相關明細如下：

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/平方米)	集團權益
世茂房地產				
寧波世茂世界灣	2,732	243,483	11,221	100%
杭州世茂江濱花園	2,170	179,817	12,068	100%
北京世茂宮園	1,515	31,418	48,220	100%
昆山世茂蝶湖灣	1,444	180,724	7,990	100%
廈門世茂湖濱首府	1,381	56,312	24,524	100%
武漢世茂錦繡長江	1,233	132,906	9,277	100%
昆山世茂東壹號	1,017	135,895	7,484	100%
蘇州世茂運河城	965	86,572	11,147	100%
寧波世茂海濱花園	889	107,936	8,236	100%
紹興世茂迪蕩新城	865	67,344	12,845	100%
天津世茂濕地公元	661	60,704	10,889	100%
常州世茂香檳湖	551	72,472	7,603	100%
徐州世茂東都	542	87,750	6,177	100%
哈爾濱世茂濱江新城	530	47,268	11,213	100%
上海世茂濱江花園	502	6,348	79,080	100%
福州世茂天城	407	19,731	20,628	100%
泰州世茂河濱花園	356	63,188	5,634	100%
煙台世茂海灣一號	353	30,441	11,596	100%
瀋陽世茂五里河	312	35,091	8,891	100%
咸陽世茂中心	293	20,884	14,030	100%
上海世茂愛馬尚郡	291	33,278	8,745	100%
大連世茂融城	146	11,219	13,014	100%
嘉興世茂新城	86	11,242	7,650	100%
常熟世茂世紀中心	44	5,277	8,339	100%
蕪湖世茂濱江花園	43	3,002	14,324	100%
牡丹江世茂假日山水	5	1,350	3,700	100%
小計	19,333	1,731,652	11,166	
上海世茂				
北京世茂工三廣場	2,623	60,905	43,067	64%
常熟世茂世紀中心(商業部分)	1,103	127,506	8,651	64%
杭州世茂江濱COSMO	920	94,512	9,734	64%
南京世茂外灘新城	253	16,052	15,761	82%
徐州世茂東都(商業部分)	179	44,365	4,035	64%
紹興世茂迪蕩新城(商業部分)	178	11,273	15,790	64%
小計	5,256	354,613	14,821	
合計(世茂房地產+上海世茂)	24,589	2,086,265	11,786	

按城市劃分的2011年入帳銷售額如下：



大連世茂御龍海灣

管理層討論與分析



杭州世茂錢塘帝景

2) 集團銷售穩定增長，目標達全年銷售目標

2011年，集團合約銷售額達307億元人民幣，總合約銷售面積2,390,000平方米(2010：2,530,000平方米)，平均合約售價方面，由去年的每平方米人民幣12,054元增加至今年的每平方米人民幣12,845元。本集團預期2012年共有550萬平方米的可供出售面積，包括2011年年底可供出售面積約176萬平方米。

2012年可供銷售之項目如下：

地區／類別	項目	可售面積 (平米)
世茂房地產		
中南區	武漢世茂錦繡長江	160,146
	廈門世茂湖濱首府	85,884
	南昌世茂中心	81,431
西部區	成都世茂花香首府	143,799
	成都猛追灣項目	83,745
蘇滬區	無錫世茂首府	102,757
	南京世茂外灘新城	137,903
	蘇州世茂運河城	101,458
	昆山世茂蝶湖灣	161,133
寧波區	昆山世茂東壹號	144,460
	紹興世茂迪蕩新城	120,350



青島世茂公園美地

管理層討論與分析

地區／類別	項目	可售面積 (平米)
旅遊地產	大連世茂御龍海灣	140,183
	上海世茂佘山莊園	68,611
	武漢世茂龍灣	130,566
	福建晉江世茂御龍灣	228,089
	福州閩侯世茂御龍灣	122,368
東北區	瀋陽世茂五里河	124,700
環渤海區	天津世茂濕地公元	202,214
	青島世茂公園美地	113,414
杭州區	杭州世茂錢塘帝景	97,820
小計		2,551,031
其他(人民幣10億元以下之項目)		273,000
已竣工之庫存		200,000
截止2011年年底可供銷售項目		1,276,954
合計		4,300,985



廈門世茂湖濱首府



武漢世茂錦繡長江

項目	可售面積(平米)
上海世茂	
廈門世茂天璽海峽大廈	118,414
天津武清項目	176,156
濟南解放閣項目	111,092
常熟世茂世紀中心	82,947
南京世茂外灘新城(商業部份)	137,356
青島膠南項目	142,130
小計	768,095
其他(人民幣10億元以下之項目)	149,000
已竣工之庫存	20,000
截止2011年年底可供銷售項目	261,920
合計	1,199,015

管理層討論與分析

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2011年竣工的總樓面面積約為336萬平方米，仍較2010年的270萬平方米同期上升了24.4%。年內，集團各地項目工程完成情況良好，新增已開工面積約300萬平方米。於2011年12月31日，本集團於34個城市共有69個發展中項目，在建項目的數目增加也為本集團未來發展奠定了堅實基礎。展望2012年，為保持資金實力，本集團初訂計劃竣工樓面面積約332萬平方米，本集團施工面積於2011年達720萬平方米。



紹興世茂迪蕩新城

2011年落成的項目包括：

地區／類別	項目	竣工建築面積 (平方米)	集團權益
世茂房地產			
蘇滬區	昆山世茂蝶湖灣	227,090	100%
	蘇州世茂運河城	119,844	100%
	昆山世茂東壹號	112,767	100%
	徐州世茂東都	105,868	100%
	上海世茂愛馬尚郡	102,999	100%
	泰州世茂河濱花園	94,230	100%
	常州世茂香檳湖	93,515	100%
杭州區	杭州世茂江濱花園	274,611	100%
	嘉興世茂尚景藍灣	33,671	100%
寧波區	寧波世茂海濱花園	434,867	100%
	寧波世茂世界灣	211,928	100%
	紹興世茂迪蕩新城	82,000	100%
中南區	武漢世茂錦繡長江	116,238	100%
	廈門世茂湖濱首府	71,729	100%
西部區	咸陽世茂中心	39,494	100%
環渤海區	天津世茂濕地公元	81,354	75%
	北京世茂宮園	44,857	100%
東北區	哈爾濱世茂濱江新城	49,515	100%
	牡丹江世茂假日山水	29,169	100%
	大連世茂融城	19,299	100%
旅遊地產	福州閩候世茂御龍灣	242,852	100%
	煙台世茂海灣一號	181,267	100%
	福州鼓嶼項目	4,479	100%
	武漢世茂龍灣	2,603	49%
小計		2,776,246	

管理層討論與分析

項目	竣工建築面積 (平方米)	集團權益
上海世茂		
杭州世茂江濱COSMO	164,416	64%
徐州世茂東都(商業部份)	150,326	64%
常熟世茂世紀中心(商業部份)	92,608	64%
南京世茂外灘新城	77,297	82%
紹興世茂迪蕩新城(商業部份)	49,170	64%
北京世茂工三廣場	44,890	64%
武漢世茂嘉年華	5,436	64%
昆山世茂國際城	2,875	64%
小計	587,018	
合計(世茂房地產+上海世茂)	3,363,264	

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，本集團在收購土地方面亦採取嚴緊及審慎的態度，年內本集團在福建晉江、海南文昌、福建鼓嶺、寧波余姚、寧波象山及北京新增6幅優質地塊，規劃建築面積約464萬平方米；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1,212元。從以上的統計數字可見，集團以一貫審慎的態度擴充土地儲備，秉承穩健經營的一貫作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管其下。2011年12月31日，本集團的每平方米平均土地成本為每平方米人民幣1,548元，相對低廉的土地為日後利潤率的提高提供了有效保證。

2011年12月31日，世茂房地產以3,950萬平方米(權益分額)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年本集團新收購項目明細如下：

項目	購入月份	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)
世茂房地產						
1. 福建晉江世茂御龍灣	2月	旅遊地產/住宅	3.15	100%	1,760	1,790
2. 海南文昌月亮河項目	3月	旅遊地產/住宅	0.333	100%	400	833
3. 福州鼓嶺項目	3月	旅遊地產/住宅	0.36	100%	109	3,302
4. 寧波余姚項目	6月	旅遊地產/住宅	0.5157	70%	428	1,720
5. 寧波象山項目	7月	旅遊地產/住宅	0.92872	100%	788	1,179
6. 北京大廠項目	8月	旅遊地產/住宅	0.33485	65%	1,154	446
小計			5.62227		4,639	1,212
上海世茂						
1. 長沙肇嘉坪項目	1月	商業地產	0.431	64%	170	2,535
2. 青島世茂國際廣場	5月	商業地產	0.3054	64%	170	1,796
3. 濟南解放閣項目	5月	商業地產	1.536	64%	280	5,485
4. 天津武清項目	8月	商業地產	0.441	64%	280	1,575
5. 青島膠南項目	10月	商業地產	1.165	64%	480	2,427
小計			3.8784		1,380	2,791



煙台世茂影院

管理層討論與分析

物業投資

於回顧年內，本集團來自投資物業租賃方面的營業額為人民幣4.41億元，較去年同期上升36%，為本集團的商業物業持續帶來穩定的回報，表現令人滿意，反映本集團的物業多元化策略行之有效。

世茂房地產透過控有上海世茂64%的股權發展商業房地產。目前，上海世茂共擁有約900萬平方米的土地儲備，成為國內商業地產土地儲備最多的上市房地產企業，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。2011年，上海世茂的在建項目達14個，公司完成了6家世茂廣場、5家世茂百貨、10家影院、11家樂樂城的開業運營。



廈門世茂湖濱首府



北京世茂工三廣場

廣場營運方面，上海世茂商都、紹興世茂廣場、蘇州世茂廣場、昆山世茂廣場、常熟世茂廣場及徐州世茂廣場等項目已經相繼開業經營，上海世茂持有的經營性物業面積已達66萬平方米。

影院投資方面，已開業的10家世茂影院共有84塊銀幕，擁有超過1.06萬個座位。2011年，世茂影院為近140萬位觀眾提供觀影服務，實現營業收入和票房收入較2010年分別大幅度增長358%及359%。

百貨經營方面，北京世茂百貨於12月底正式開業經營，這是繼瀋陽、福州、煙台、蕪湖等城市陸續開出門店後，世茂百貨進軍北京的第一家門店，至此，世茂百貨總經營建築面積已達20萬平方米以上。

兒童事業發展方面，「世天樂樂城」是上海世茂商業領域重要的產業延伸，截至2011年底，「世天樂樂城」已在全國各地開出11家門店，初步構建起連鎖經營體系，力爭在短時間內從區域劃分、產品定位、增值服務、遊樂專案研發等多角度實現與傳統兒童樂園的差異化經營。

管理層討論與分析



煙台世茂影院

2011年本集團投資物業項目明細如下：

投資性物業	總建築 面積 (平方米)	開業日期	2011 年營業額 (人民幣 百萬元)	2010 年營業額 (人民幣 百萬元)	增長 (%)
上海世茂國際廣場	71,239	一期：2004年12月 二期：2007年5月	156	148	5.4%
北京世茂大廈	72,175	2008年	85	77	10.4%
常熟世茂世紀中心	43,357	商業：2009年第一季	21	13	62%
上海世茂商都	9,584	2010年11月	35	33	6%
紹興世茂迪蕩新城	181,605	2010年5月	70	38	84%
蘇州世茂運河城	49,993	2010年6月	8	6	33%
昆山世茂國際城	88,249	2011年4月	14	-	不適用
蕪湖世茂濱江花園(商業)	19,963	2009年	4	-	不適用
徐州世茂東都(商業)	59,471	2011年1月	7	-	不適用
其他租金收入	134,364		41	9	356%
其他	-		109	41	166%
合計	730,000		550	365	51%

酒店經營

2011年全年，本集團旗下酒店方面的營業額為人民幣8.92億元，同比2010世博年減少8.4%，但較2009年增長近39%。

從短期看，後世博效應對上海酒店市場具有一定影響。2008年北京奧運會後，北京酒店生意逐步恢復即是一個例子。從中長期看，上海將建設成為國際一流的金融、航運、旅遊中心，加上迪斯尼、大飛機等大型支柱產業的推進，上海酒店市場的需求將持續旺盛，酒店生意有望長期見好。

同行比較方面，集團在滬的皇家艾美和外灘茂悅兩家酒店收入保持上海同行前列，人力資源成本持續低於同行平均值。作為上海郊區為數不多的國際五星酒店之一，佘山艾美酒店通過不斷開發各式婚宴、合理優化員工結構等手段，整體經營效率繼續處郊區酒店前列。2011年全年，上海三家酒店共獲得由國內外知名機構、組織和媒體頒發、評選的各類獎項近40項。

2010年10月開業的牡丹江假日酒店是當地唯一國際知名品牌酒店，經過1年來的努力，經營已步入正軌，確立了在當地市場上的重要地位，酒店成功接待了當時的朝鮮領導人率領的代表團。



南京世茂濱江希爾頓酒店

管理層討論與分析



上海世茂佘山艾美酒店

2011年，集團共有兩家酒店開業，分別為9月29日開業的紹興世茂假日酒店和12月8日開業的南京世茂濱江希爾頓酒店。這兩家酒店均是當地重要的國際知名品牌酒店。經過開業期的磨合，兩家酒店正逐漸在市場上確立其地位。加上已開業的佘山艾美、皇家艾美、外灘茂悅、牡丹江假日酒店，集團目前已有6家酒店開業，並分別由喜達屋、凱悅、洲際和希爾頓4家國際著名酒店集團管理，擁有客房總數近2,700間。

2011年本集團酒店項目明細如下：

酒店	客房總數	開業日期	平均每日房租 (人民幣/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年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
上海世茂佘山艾美酒店	327	2005年11月	769	926	128	132	46	46
上海世茂皇家艾美酒店	770	2006年9月	1,095	1,425	384	434	173	222
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	1,279	1,603	349	408	148	166
牡丹江世茂假日酒店	266	2010年12月	318	-	22	-	(2)	-
紹興世茂假日	284	2011年9月	307	-	6	-	(4)	-
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年11月	504	-	3	-	(11)	-
合計	2,689				892	974	350	434

酒店物業以賬面值(即成本減累計折舊及減值虧損(如有))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12月31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12座(2010：6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、紹興世茂假日酒店、沈陽希爾頓酒店、天津生態城希爾頓酒店、福州州際酒店及蕪湖希爾頓逸林酒店按公允價值人民幣186億元(2010：134億元)重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣456億元(2010：375億元)。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 12月31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	18,610	13,390
減：賬面值	(7,985)	(5,825)
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	10,625 35,018	7,565 29,954
經調整資產淨值	45,643	37,519
負債淨額	28,567	20,344
經調整負債比率	63%	54%

管理層討論與分析



上海世茂皇家艾美酒店

融資管道暢順，財務管理穩健

2011年受到美國及歐洲多國債務危機影響，籠罩全球股市和歐美匯市，縱使有跡象顯示國家收緊信貸，世茂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世茂青睞有加。相對充裕的資金，不僅確保了各項目運營的資金需要，更為集團繼續開發新項目、增加土地儲備提供了資金支援。同時，在全球經濟調整時期，銀行給予的大額授信，也充分體現了各大銀行對世茂未來長期穩健發展的信心。

除了拓寬融資管道，集團通過加強財務管理，輔之以各類金融工具的綜合運用，提高資金運用效率，增加資金的流動性，保證企業穩健及快速發展；於2011年12月31日，集團持有現金人民幣140億元。此外，秉承一貫穩健的財務策略，集團未來會積極調節其貸款結構，促使其淨資產負債率回復控制在較合理水平，以降低財務風險。

投資者關係

本集團投資者關係團隊的主要工作是實現公司、股東、金融界和其他相關人士之間最有效的雙向溝通。無論房地產市場走勢如何，在資訊披露方面，我們皆能保持高透明度及一致性。團隊在上市以來的五年維持了對外緊密的溝通，讓大家更瞭解本

公司戰略和業績，表現出本集團的誠信，欣然贏得了股東、投資者和多位分析師的認可。為幫助本集團管理層和各方更好地瞭解市場形勢、政策變更及公司業績，本集團參加了多個投資者會議，主動公佈每月營運數據，以向投資者提供最新資訊，在股東週年大會及股東特別大會上設立問答環節，並在符合《上市規則》的情況下滿足各種會面、致電、項目參觀要求。本集團管理層對市場變化的快速反應，穩健的財政和良好的銷售業績都吸引了金融界的關注。現時覆蓋分析的證券行已達28家，使更多人有機會瞭解本公司。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
收入	26,031	21,789
毛利	10,000	7,977
經營利潤	11,010	9,290
股東應佔利潤	5,723	4,672
每股盈利－基本(人民幣分)	162.2	131.8

收入

截至2011年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣260.31億元，(2010年：人民幣217.89億元)，較2010年增加19.5%。本集團94.5% (2010：93.8%)的收入來自物業銷售，5.5%(2010年：6.2%)來自酒店經營、商業物業租賃及其他業務。

收入的組成部分分析如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
出售物業	24,589	20,450
酒店經營收入	892	974
投資物業租金收入	441	324
其他	109	41
合計	26,031	21,789

管理層討論與分析

(i) 出售物業

截至2011年及2010年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2011年		2010年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
世茂房地產				
北京世茂奧臨花園	-	-	3,317	25
武漢世茂錦繡長江	132,906	1,233	47,880	495
紹興世茂迪蕩新城	67,344	865	180,916	1,660
哈爾濱世茂濱江新城	47,268	530	31,616	143
常熟世茂世紀中心	5,277	44	159,161	1,131
昆山世茂蝶湖灣	180,724	1,444	154,899	1,116
上海世茂佘山莊園	-	-	2,455	177
上海世茂濱江花園	6,348	502	6,540	534
昆山世茂東壹號	135,895	1,017	149,803	1,068
杭州世茂江濱花園	179,817	2,170	112,608	1,322
上海世茂愛馬尚郡	33,278	291	28,262	274
蕪湖世茂濱江花園	3,002	43	54,724	401
福州世茂天城	19,731	407	149,999	2,152
瀋陽世茂五里河	35,091	312	134,341	1,123
蘇州世茂運河城	86,572	965	127,772	1,254
嘉興世茂新城	11,242	86	85,228	411
常州世茂香檳湖	72,472	551	107,204	749
煙台世茂海灣一號	30,441	353	43,214	542
徐州世茂東都	87,750	542	8,776	54
泰州世茂河濱花園	63,188	356	41,399	211
寧波世茂世界灣	243,483	2,732	159,154	1,166
牡丹江世茂假日山水	1,350	5	27,730	109
北京世茂宮園	31,418	1,515	-	-
廈門世茂湖濱首府	56,312	1,381	-	-
寧波世茂海濱花園	107,936	889	-	-
天津世茂濕地公元	60,704	661	-	-
大連世茂融城	11,219	146	-	-
咸陽世茂中心	20,884	293	-	-
小計(a)	1,731,652	19,333	1,816,998	16,117
上海世茂				
常熟世茂世紀中心(商業)	127,506	1,103	31,482	442
紹興世茂迪蕩新城(商業)	11,273	178	20,780	331
北京世茂工三廣場	60,905	2,623	35,330	1,713
南京世茂外灘新城	16,052	253	81,829	1,347
福州世茂外灘花園	-	-	3,330	17
蘇州世茂運河城(商業)	-	-	48,057	461
蕪湖世茂濱江花園(商業)	-	-	2,033	22
徐州世茂東都(商業)	44,365	179	-	-
杭州世茂江濱COSMO	94,512	920	-	-
小計(b)	354,613	5,256	222,841	4,333
合計(a)+(b)	2,086,265	24,589	2,039,839	20,450

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	128	132
上海世茂皇家艾美酒店	384	434
上海外灘茂悅大酒店	349	408
牡丹江世茂假日酒店	22	—
南京希爾頓酒店	3	—
紹興世茂假日酒店	6	—
合計	892	974

酒店經營收入稍微減少約8.4%，由2010年的人民幣9.74億元下降至2011年的人民幣8.92億元。酒店經營收入減少，主要由於2010年的上海世界博覽會舉辦完畢後遊客減少所致。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入為人民幣4.41億元。租金收入增加35.9%，主要由於紹興世茂迪蕩新城的業務增長，以及其他物業開始招租所致。

其他收入人民幣1.09億元主要來源於經營百貨公司、電影院及兒童事業。



武漢世茂龍灣

管理層討論與分析

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	156	148
北京世茂大廈	85	77
常熟購物中心	21	13
上海世茂商都	35	33
紹興世茂迪蕩新城	70	38
蘇州世茂蓮河城	8	6
昆山世茂廣場	14	–
蕪湖世茂濱江花園(商業)	4	–
徐州世茂東都(商業)	7	–
雜項租金收入	41	9
其他	109	41
合計	550	365



常州世茂香濱湖



蘇州世茂國際影城

銷售成本

銷售成本上升16.1%，由2010年的人民幣138.12億元增加至2011年的約人民幣160.31億元，主要由於已售物業成本隨已交付的物業面積增加而相應增加所致。銷售成本的分析如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
銷售稅	1,518	1,205
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	14,094	12,235
酒店、商業物業和其他直接經營成本	419	372
合計	16,031	13,812

管理層討論與分析



福建晉江世茂御龍灣

投資物業公允價值收益

於回顧年度，本集團錄得共人民幣25.27億元公允價值收益(2010年：公允價值收益人民幣23.40億元)，主要來自投資物業數量增加及若干已建成的投資物業價值進一步上升。扣除遞延所得稅項人民幣6.32億元後的公允價值收益淨額共人民幣18.95億元(2010年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益人民幣17.55億元)。

其他收益

截至2011年12月31日止年度之其他收益為人民幣7.94億元(2010年：人民幣7.97億元)，主要包括政府補助及匯兌收益淨額。

營銷及市場推廣成本和行政開支

年內營銷及市場推廣成本為人民幣7.70億元(2010年：人民幣5.64億元)。營銷及市場推廣成本增加主要由於附帶營銷活動的項目增加所致。年內行政開支為人民幣13.49億元(2010年：人民幣10.83億元)。行政開支增加24.5%，主要由於年內隨著業務擴張人工成本及企業及辦公室開支增加所致。除此之外，2010年本集團持作銷售用途的落成物業的減值虧損轉回為人民幣1.525億元，但於2011年本集團並無此虧損轉回。

經營利潤

截至2011年12月31日止年度之經營利潤為人民幣110億元，較2010年增加18.5%（2010年：人民幣93億元）。

融資成本淨額

融資成本淨額減少至人民幣3.80億元（2010年：人民幣6.72億元），主要由於年內更多利息支出用於資本化。

應佔聯營公司及共同控制實體業績

應佔聯營公司利潤為人民幣9,800萬元（2010年：應佔虧損人民幣4,800萬元），主要來自廣州亞運城項目。應佔共同控制實體利潤為人民幣2,400萬元（2010年：應佔利潤人民幣1萬元）。

稅項

本集團年內所得稅開支為人民幣43.03億元，其中土地增值稅為人民幣11.71億元（2010年：人民幣30.79億元，其中土地增值稅為人民幣10.72億元）。



福州鼓嶺項目

管理層討論與分析

股東應佔利潤

年內股東應佔利潤增加22.5%，由2010年的人民幣46.72億元上升至2011年的人民幣57.23億元，主要因入賬銷售大幅上升所致。

流動資金及財務資源

於2011年12月31日，本集團資產總值為人民幣1,172億元，當中流動資產達人民幣732億元。負債總額為人民幣822億元，而非流動負債則為人民幣308億元。總權益為人民幣350億元，其中本公司股東應佔權益達人民幣306億元。

於2011年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制的現金結餘)約人民幣140億元(2010年12月31日：人民幣137億元)，借貸總額約人民幣426億元(2010年12月31日：人民幣341億元)。淨借貸總額為人民幣286億元(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12月31日的81.7%。



蘇州世茂運河城

於2011年12月31日，本集團借貸的還款期載列如下：

	人民幣百萬元
銀行借貸及其他金融機構借貸	
一年以下	14,983
一至二年	8,866
二至五年	7,126
五年以上	4,205
高級票據	
二至五年	2,135
五年以上	5,246
合計	42,561

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	1,612	10,160
港元	4,102	3,325
人民幣	29,076	29,076

管理層討論與分析

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3.5億美元的高級票據。

於2011年5月3日，本集團已完成贖回於2006年發行本金金額為2.5億美元的浮息票據。

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12月31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，主要包括銀團貸款等值3.96億美元、高級票據12億美元及銀行借貸41億港元。

資產抵押

於2011年12月31日，本集團的已抵押物業及設備、土地使用權、發展中物業、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的賬面總值為人民幣434億元，以作為本集團銀行融資的抵押。相關銀行貸款額度約為人民幣264億元。本集團亦已將若干附屬公司的股份抵押，以取得合共人民幣67億元的借貸。

或然負債

於2011年12月31日，本集團已向若干銀行作出擔保的金額約為人民幣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，本集團已向一間聯營公司及一間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12月31日，本集團在資本及物業發展開支之已訂約但未撥備之承擔為人民幣295億元。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團共僱用4,410名僱員。年內薪酬開支總額為人民幣6.14億元。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。



福建晉江世茂御龍灣

董事會報告



昆山世茂蝶湖灣

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2011年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(合稱「本集團」)經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、投資及酒店營運，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註36。

業績及股息

本集團截至2011年12月31日止年度之業績載於本年報第79至174頁。

董事會建議就截至2011年12月31日止年度派發末期股息每股18港仙(2010年：每股25港仙)。建議之末期股息，倘於2012年6月18日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得通過，將於2012年7月18日派付予於2012年6月26日登記在本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 於2012年6月15日(星期五)及2012年6月18日(星期一)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東週年大會並於會議上投票之股東身份。為確保合資格出席股東週年大會及於會上投票的權利，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年6月14日(星期四)下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；及

董事會報告

- (ii) 2012年6月25日(星期一)及2012年6月26日(星期二)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有建議末期股息的資格。為確保合資格收取建議的末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年6月22日(星期五)下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上述分段(i))。

於上述分段(i)及(ii)的時段期間內，將不會辦理股份過戶登記手續。

儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於綜合財務報表附註22。

主要客戶及供應商

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

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

銀行及其他借貸

本公司及本集團於2011年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註23。

捐款

本年度內本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣13,250,000元(2010年：人民幣47,326,000元)。

物業及設備

本集團之物業及設備詳情載於綜合財務報表附註6。

股本

本年度內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註21。

本年度內本公司購股權變動詳情載於本年報第55頁。

財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債情況載於本年報第6頁。

優先購買權

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

董事

於年內及截至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事

許榮茂先生(主席)

許世壇先生(副主席)

姚櫟女士

劉賽飛先生

許幼農先生

童自成先生(於2011年11月2日辭任)

董事會報告

獨立非執行董事

簡麗娟女士

呂紅兵先生

林清錦先生

顧雲昌先生(於2011年5月12日退任)

根據本公司之組織章程細則第87條，許世壇先生、姚櫟女士、簡麗娟女士及林清錦先生將輪流退任，而彼等符合資格，並且願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

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

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

董事合約權益

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

有關購股權的資料

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

(1) 首次公開招股前購股權計劃

(a) 於截至2011年12月31日止年度，根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權變動如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	每股 行使價 (港元)	購股權數目			於2011年 12月31日	行使期 (日/月/年)	緊接行使購 股權當日之 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	(150,000)	-	378,000	01/04/07- 08/06/12	8.19
姚燦	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	(150,000)	-	1,499,000		
本集團高級 管理層及 其他僱員	09/06/06	5.625	8,968,750	(2,443,200)	-	6,525,550	01/04/07- 08/06/12	10.82
			10,617,750	(2,593,200)	-	8,024,550		

(b) 首次公開招股前購股權計劃的目的是給予參與者擁有本公司私人股份的機會，並能推動參與者發揮其最好的表現與效率，及用以保留其貢獻對本集團之長遠增長及利益重要的參與者。

(c) 於2006年6月9日，本公司授予董事和經甄選的僱員可認購合共63,920,000股普通股的購股權。

- (d) 每份購股權均有六年行使期，其中30%於2007年3月31日歸屬，另外30%於2008年3月31日歸屬，而餘下40%於2009年3月31日歸屬。
- (e) 每名承授人就每次授出購股權所支付的代價為1.00港元。
- (f) 根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (g) 本公司於2006年7月5日上市後，首次公開招股前購股權計劃已終止，本公司不得再根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權，惟於終止時已授出但尚未行使的購股權將繼續生效，並可根據首次公開招股前購股權計劃條款行使。

(2) 購股權計劃

- (a) 購股權計劃旨在向參與者提供機會擁有本公司股權，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。

- (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) 於截至2011年12月31日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權，於2011年1月1日及2011年12月31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綜合財務報表附註21。

股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日(「採納日期」)批准及採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團之入選僱員的貢獻，並以資鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。

根據股份獎勵計劃，可授予的股份數目以及可向個別入選僱員授予的股份數目不得超過本公司於採納日期的已發行股本的1%(即34,659,508股)。

於截至2011年12月31日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出股份給僱員。

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12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊，或須根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則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	2,208,977,444 ^(附註)	63.73%
許世壇	實益擁有人	1,734,000	0.05%
姚櫟	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2,208,977,444股股份指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	48,915,976 ^(附註)	1.41%

附註：該48,915,976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。

董事購買股份或債券之權利

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

董事會報告

主要股東權益

於2011年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有載入根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	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	56.20%
海外投資集團國際有限公司 (「海外投資」)	附註(2)	1,947,984,000	56.20%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	附註(3)	309,909,420	8.94%

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及淡倉。

董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2011年12月31日止年度以下董事被認為與本集團業務直接或間接競爭之業務所擁有權益。

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

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

購買、出售或贖回上市證券

截至2011年12月31日止年度內，本公司於聯交所總額為514,343,000港元之代價回購84,055,000股本公司之普通股。回購之普通股已被註銷，因此本公司之已發行股本已按此等被註銷股份之面值相應減少，有關回購之詳情如下：

	回購之 普通股數目	所支付 每股最高價 (港元)	所支付 每股最低價 (港元)	代價總額 (港幣千元)
2011年9月	69,055,000	7.24	5.65	431,978
2011年10月	15,000,000	5.79	5.39	82,365
	84,055,000			514,343

除以上所披露者外，截至2011年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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、恆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。

足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2011年12月31日止年度及直至本報告日，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份25%以上。

企業管治

本公司認為企業管治對本集團發展及保障本公司股東之利益非常重要，故此致力達致最高之企業管治水平。有關本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報企業管治報告第64至71頁。

核數師

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

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2012年3月29日

企業管治報告



武漢世茂龍灣

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

本公司的企業管治建基於以獨立性、問責性、透明度及公平性為原則。於截至2011年12月31日止年度，本公司均遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則的守則條文(「守則條文」)，惟下文「主席及行政總裁」一段中所列出的偏離除外。

A. 董事

A.1 董事會

本公司董事會(「董事會」)共有八名董事，共同負責領導及監控本公司，統管和監督本公司事務以促使本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督執行管理人員的工作表現及活動。

董事會每年舉行4次例會(每季一次)，並會於有需要時舉行會議。2011年內董事會共舉行4次會議。本公司董事(「董事」)於董事會會議的出席率如下：

董事	出席率
執行董事：	
許榮茂(主席)	4/4
許世壇(副主席)	4/4
姚櫟	4/4
劉賽飛	4/4
許幼農	4/4
童自成(於2011年11月2日辭任)	4/4
獨立非執行董事：	
簡麗娟	4/4
呂紅兵	4/4
林清錦	4/4
顧雲昌(於2011年5月12日退任)	1/4

企業管治報告

A.2 主席及行政總裁

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。董事會現時由五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。

A.3 董事會組成

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

董事會由五名執行董事及三名非執行董事組成。所有三名非執行董事均為獨立非執行董事，佔董事會總人數三分之一以上。所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條的獨立性評估指引。

A.4 委任、重選及罷免董事

本公司已於2006年6月9日成立提名委員會，並制訂其書面職權範圍。提名委員會由四名成員組成，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。

年內各成員於提名委員會會議的出席率如下：

董事	出席率
許榮茂	2/2
簡麗娟	2/2
呂紅兵	2/2
林清錦	2/2
顧雲昌(於2011年5月12日退任)	1/2

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

A.5 董事責任

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

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

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

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）為董事進行證券交易的守則。所有董事確認於年內一直遵守標準守則的規定標準。

A.6 資料提供及使用

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

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

B. 董事及高級管理人員的薪酬

B.1 董事及高級管理人員的薪酬及披露的水平及組成

本公司已於2006年6月9日成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。年內薪酬委員會的主席為許榮茂先生。於2012年4月1日，呂紅兵先生獲委任為薪酬委員會主席以接任許榮茂先生的職務。

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

年內各成員於薪酬委員會會議的出席率如下：

董事	出席率
許榮茂	2/2
簡麗娟	2/2
呂紅兵	2/2
林清錦	2/2
顧雲昌(於2011年5月12日退任)	1/2

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

C. 問責及核數

C.1 財務匯報

董事負責監督每個財務期間賬目編製，以真實公平地反映本集團期內的財政狀況、業績與現金流量。編製截至2011年12月31日止年度賬目時，董事已採納及貫徹選用合適的會計政策；採用合適會計準則；作出審慎合理的判斷及估計；以及確保賬目以持續經營基準編製。

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

有關外聘核數師申報責任的報告書載於本年報第77及78頁的獨立核數師報告。

C.2 內部監控

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

C.3 審核委員會

本公司已於2006年6月9日根據上市規則第3章所載規則成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，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協助董事會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。

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

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，討論任何核數期間須注意的事項，並適當考慮任何由負責會計及財務匯報職員、監察主任或核樓師提出的事項。審核委員會於中期及全年報告提呈董事會前審閱該等報告。審閱本公司中期及全年報告時，委員會不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注會計準則、上市規則及相關法律規定的遵守。

年內各成員於審核委員會會議的出席率如下：

董事	出席率
簡麗娟	2/2
呂紅兵	2/2
林清錦	2/2
顧雲昌(於2011年5月12日退任)	1/2

企業管治報告

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

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所有關截至2011年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	6,000
非核數服務	
— 發售票據之相關服務	900
	6,900

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2011年12月31日止綜合全年業績。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

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

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

D.2 董事會轄下的委員會

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

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

E. 與股東的溝通

E.1 有效溝通

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

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

E.2 以投票方式表決

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

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

董事及高級管理層簡介



福州閩候世茂御龍灣

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22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、世界華商聯合促進會會長、中華紅絲帶基金執行理事長、香港新家園協會會長。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及世盈財經有限公司的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司主席及執行董事。許先生是許世壇先生(本公司副主席兼執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副主席兼總裁)的父親。

許世壇(副主席)

許世壇先生，35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13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月出任世茂國際的執行董事。許世壇先生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；及上海世茂副主席兼總裁許薇薇小姐的弟弟。

董事及高級管理層簡介

姚櫟

姚櫟女士，57歲，自2006年1月25日起出任本公司執行董事，並於2006年至2010年期間擔任本集團營運總監，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。姚女士現為海峽建設投資(控股)有限公司(「海峽建設」)之董事及總裁，本公司現間接持有海峽建設49%權益。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26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。

劉賽飛

劉賽飛先生，50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27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28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，57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20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、中國航天萬源國際(集團)有限公司。簡女士亦為新加坡證券交易所有限公司上市公司中航國際投資有限公司之獨立非執行董事。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，45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19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。

董事及高級管理層簡介

林清錦

林清錦先生，51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10年。林先生於物業發展和建築業擁有28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。

董事資料變更

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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2011年6月30日止六個月之中期報告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	為中航國際投資有限公司(其股份於2011年9月12日於新加坡證券交易所有限公司上市)之獨立非執行董事。

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「董事及高級管理層簡介」。

獨立核數師報告

致世茂房地產控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第79至174頁世茂房地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2011年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2011年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2012年3月29日

綜合資產負債表

於2011年12月31日

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	8,325,789	6,553,628
投資物業	7	20,566,979	11,854,995
土地使用權	8	2,475,068	2,572,389
無形資產	9	2,264,027	2,280,462
聯營公司	11	1,308,281	412,442
共同控制實體	12	4,307,877	3,908,554
可供出售金融資產	13	267,362	347,823
遞延所得稅資產	25	1,313,909	1,193,780
其他非流動資產	14	3,205,665	11,750,131
		44,034,957	40,874,204
流動資產			
發展中物業	15	37,324,085	29,013,883
持作銷售用途的落成物業	16	7,382,116	4,761,453
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	17	4,472,085	5,124,272
收購土地使用權的預付款項	18	7,634,561	—
預付所得稅		949,184	640,567
應收關聯公司款項	19	1,451,591	1,526,306
受限制現金	20	1,681,222	1,589,081
現金及現金等價物	20	12,312,740	12,139,549
		73,207,584	54,795,111
總資產		117,242,541	95,669,315
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	21	355,737	362,384
儲備			
— 擬派末期股息	22	505,772	754,623
— 其他	22	29,730,171	25,581,827
		30,591,680	26,698,834
非控制性權益		4,426,397	3,255,150
總權益		35,018,077	29,953,984

綜合資產負債表

於2011年12月31日

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貨	23	27,577,834	24,695,507
遞延所得稅負債	25	3,172,815	2,370,209
		30,750,649	27,065,716
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	26	17,317,407	11,512,930
預收客戶款項		11,828,902	11,932,050
應付所得稅		7,159,326	5,693,970
借貨	23	14,983,419	9,376,655
衍生金融工具	24	52,115	—
應付關連方款項	27	30,831	30,831
遞延收入		101,815	103,179
		51,473,815	38,649,615
總負債		82,224,464	65,715,331
總權益及負債		117,242,541	95,669,315
流動資產淨值		21,733,769	16,145,496
總資產減流動負債		65,768,726	57,019,700

許榮茂
董事

許世壇
董事

第87頁至174頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

資產負債表

於2011年12月31日

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司投資	10	21,216,520	21,629,515
流動資產			
其他應收賬款及預付款項		3,248	1,831
應收附屬公司股息	10	1,246,430	—
現金及現金等價物	20	96,470	1,465,399
		1,346,148	1,467,230
總資產		22,562,668	23,096,745
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	21	355,737	362,384
儲備			
— 擬派末期股息	22	505,772	754,623
— 其他	22	10,021,132	11,663,161
總權益		10,882,641	12,780,168
負債			
非流動負債			
借貸	23	8,652,245	8,199,184
流動負債			
借貸	23	2,561,074	1,877,068
衍生金融工具	24	52,115	—
貿易應付賬款及其他應付賬款		223,100	160,823
應付附屬公司款項	10	191,493	79,502
		3,027,782	2,117,393
總負債		11,680,027	10,316,577
總權益及負債		22,562,668	23,096,745
流動負債淨額		(1,681,634)	(650,163)
總資產減流動負債		19,534,886	20,979,352

許榮茂
董事

許世壇
董事

第87頁至174頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

綜合全面收入報表

截至2011年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	5	26,031,426	21,789,433
銷售成本	29	(16,031,376)	(13,812,137)
毛利		10,000,050	7,977,296
投資物業的公允價值收益	7	2,527,013	2,339,562
其他收入／其他收益－淨額	28	794,320	796,826
營銷及市場推廣成本	29	(769,889)	(563,900)
行政開支	29	(1,349,272)	(1,083,122)
其他營運開支	29	(192,173)	(176,703)
經營利潤		11,010,049	9,289,959
融資收入		100,074	66,247
融資成本		(480,420)	(737,800)
融資成本－淨額	30	(380,346)	(671,553)
應佔業績			
－聯營公司	11	97,653	(48,110)
－共同控制實體	12	24,213	14
		121,866	(48,096)
除所得稅前利潤		10,751,569	8,570,310
所得稅開支	32	(4,302,640)	(3,079,368)
年度利潤		6,448,929	5,490,942
其他全面收入：			
可供出售金融資產的公允價值虧損，扣除稅項		(60,346)	(258,432)
年度全面收入總額		6,388,583	5,232,510

綜合全面收入報表

截至2011年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		5,722,775	4,671,536
非控制性權益		726,154	819,406
		6,448,929	5,490,942
年度歸屬於以下人士之全面收入總額：			
本公司權益持有人		5,684,021	4,505,571
非控制性權益		704,562	726,939
		6,388,583	5,232,510
股息	33	1,145,545	1,218,424
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	34	162.2	131.8
— 攤薄(人民幣分)	34	162.1	131.6

第87頁至174頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

附註	本公司權益持有人應佔		非控制性 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元 (附註22)		
於2011年1月1日的結餘	362,384	26,336,450	3,255,150	29,953,984
年度利潤	—	5,722,775	726,154	6,448,929
年度其他全面收入	—	(38,754)	(21,592)	(60,346)
年度全面收入總額	—	5,684,021	704,562	6,388,583
與擁有人的交易：				
收購附屬公司	—	—	25,500	25,500
附屬公司非控制性權益的注資	—	—	441,185	441,185
僱員購股權計劃				
— 已發行股份所得款項	21(b)	216	11,996	—
— 股份購回及註銷	21(d)	(6,863)	(414,718)	—
— 股息	33	—	(1,381,806)	—
與擁有人的交易總額	(6,647)	(1,784,528)	466,685	(1,324,490)
於2011年12月31日的結餘	355,737	30,235,943	4,426,397	35,018,077

第87頁至174頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	附註	本公司權益持有人應佔		非控制性	總計 人民幣千元
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元 (附註22)	權益 人民幣千元	
於2010年1月1日的結餘		361,938	22,985,936	2,169,211	25,517,085
年度利潤		—	4,671,536	819,406	5,490,942
年度其他全面收入		—	(165,965)	(92,467)	(258,432)
年度全面收入總額		—	4,505,571	726,939	5,232,510
與擁有人的交易：					
收購附屬公司		—	—	376	376
附屬公司非控制性權益的注資		—	—	358,624	358,624
僱員購股權計劃					
— 已發行股份所得款項	21(b)	446	24,645	—	25,091
股息	33	—	(1,179,702)	—	(1,179,702)
與擁有人的交易總額		446	(1,155,057)	359,000	(795,611)
於2010年12月31日的結餘		362,384	26,336,450	3,255,150	29,953,984

第87頁至174頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營業務活動產生的現金流量			
經營業務所得現金淨額	35(a)	1,197,445	273,984
已收利息		100,074	66,247
已付利息		(2,916,023)	(1,545,440)
已付中國所得稅		(2,443,309)	(2,502,683)
經營業務活動所用現金淨額		(4,061,813)	(3,707,892)
投資活動產生的現金流量			
購置物業及設備及投資物業		(2,442,537)	(956,499)
出售物業及設備		11,367	2,998
購入土地使用權及其他非流動資產		(148,117)	(297,617)
應收關聯公司款項增加		—	(983)
收購附屬公司額外權益之預付款		(330,000)	—
收購附屬公司		25,500	(2,967)
出售附屬公司	35(a)(i)	226,419	—
向共同控制實體貸款		(52,897)	(404,993)
向聯營公司注資		(803,025)	(323,778)
向共同控制實體注資		—	(1,169,325)
由附屬公司非控制性權益注資		441,185	358,624
投資活動所用現金淨額		(3,072,105)	(2,794,540)
融資活動產生的現金流量			
借貸所得款項		21,100,031	23,445,701
償還借貸		(11,981,818)	(9,526,175)
購回股份		(421,581)	—
發行新股		12,212	25,091
已付本公司權益持有人股息		(1,381,806)	(1,179,702)
借貸產生的受限制現金增加		32,464	(991,827)
融資活動所得現金淨額		7,359,502	11,773,088
現金及現金等價物增加淨額			
年初的現金及現金等價物		12,139,549	6,918,958
匯率變動的影響		(52,393)	(50,065)
年終的現金及現金等價物	20	12,312,740	12,139,549

第87頁至174頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

綜合財務報表附註

1 一般資料

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法(1961年法律3, 經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司, 註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要從事投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行房地產開發、物業投資及酒店經營。

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

除另有指明外, 綜合財務報表均以人民幣千元為呈列單位。

2 重大會計政策概要

編製綜合財務報表所採用的重大會計政策載列如下。除另有指明外, 該等政策於所呈列的兩年度貫徹使用。

2.1 編制基準

綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。除對投資物業的重估、可供出售金融資產及衍生金融工具按公允價值列賬外, 綜合財務報表已按照歷史成本法編製。

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

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編制基準(續)

(a) 本集團採納的經修訂準則

以下經修訂準則於2011年1月1日開始之財政年度首次強制使用：

- 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。因本集團並不受控於政府，上述經修訂準則對本集團財務報表並無任何重大影響。

(b) 以下新訂及經修訂準則及詮釋於2011年1月1日開始之財政年度首次強制使用，但現時與本集團無關(儘管該等經修訂準則及詮釋可能影響日後交易及事項的會計方法)。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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，所有改進均於2011年財政年度起生效。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編制基準(續)

- (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準則、修訂本及詮釋如下：
- 香港財務報告準則第9號「財務工具」，於2015年1月1日或之後開始的會計期間生效。
 - 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效。
 - 香港財務報告準則第11號「共同安排」，於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效。
 - 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」，於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效。
 - 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」，於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效。

管理層正對上述新訂及經修訂準則及詮釋的影響作出評估，惟目前尚未能確定會否對本集團的重大會計政策及財務資料的呈列產生任何重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

附屬公司為所有本集團有權監管其財務及經營政策，且一般擁有涉及過半數投票權的股權的實體(包括特殊目的實體)。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及其影響。當本集團持有一間實體不超過50%的投票權，但因實際控制權而可管控其財政及營運政策時，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在加強少數股東權利或股東間合約條款等情況下產生。

附屬公司由控制權轉移到本集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。

集團內的公司間的交易、結餘及開支予以對銷。於資產確認的集團內公司間的交易所產生溢利及虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策於有需要時作出變動，以配合本集團所採納的政策。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合入賬(續)

(a) 業務合併

本集團業務合併以購置會計法計算。收購附屬公司的轉讓代價按被收購公司的前擁有人所轉讓資產的公允價值、所產生的負債及本集團所發行的股權計算。轉讓代價包括因或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公允價值計量。本集團以個別交易為基準，按公允價值或按非控制性權益佔被收購公司可識別資產淨值已確認金額的比例確認於被收購公司的任何非控制性權益。

與收購有關的成本於產生時確認為費用。

倘業務合併分階段進行，購買方先前持有的被購買方股本權益於購買當日的公允價值乃透過損益重新計量為於購買當日的公允價值。

本集團所轉讓的任何或然代價將在購買當日按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或有代價公允價值後續變動，將按照香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他全面收益變動。分類為權益的或有代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初步按轉讓代價及非控制性權益公允價值的總額超出已收購的可識別淨資產及所承擔負債的公允價值的數額。倘此代價低於所收購附屬公司淨資產的公允價值，則差額於損益中確認。

(b) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易一即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價的公允價值與應佔所收購該附屬公司資產淨值的賬面值的差額記錄於權益中。向非控制性權益出售而導致的收益或虧損亦記錄於權益中。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合入賬(續)

(c) 出售附屬公司

當本集團失去控制權，本集團於實體的任何保留權益將重新計量為失去控制權當日的公允價值，所產生的賬面值變動於損益中確認。此後以公允價值為初始賬面值將保留權益作為聯營公司、合營公司或金融資產計算。此外，任何先前在其他全面收入中確認的與該實體有關的數額，均當作本集團直接出售有關資產或負債計算。此項安排可能意味著先前在其他全面收入中確認的數額會重新歸類至損益中。

2.3 共同控制實體與聯營公司

共同控制實體是根據合同安排運作的實體，根據安排，本集團與其他方從事受共同控制的經濟活動，任何參與方對該經濟活動均無單方面控制權。聯營公司是本集團對之有重大影響力但無控制權的實體，通常擁有20%至50%投票權的股權。於共同控制實體與聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，該投資初始確認為成本，賬面值將增加或減少，以確認於收購日期後該投資公司應佔被投資公司之損益。本集團於共同控制實體與聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

若本集團於聯營公司的擁有權權益被削減而保留共同控制或重大影響力，則僅部分先前在其他全面收入中確認的數額須於適當時重新分類至損益。

本集團應佔收購後的利潤或虧損於收入報表確認，而本集團應佔的收購後其他全面收入變動在其他全面收入中確認，並根據投資賬面值作出相應調整。若本集團應佔共同控制實體或聯營公司的虧損等於或超過其於被投資公司的權益，包括任何其他無擔保應收款項，除非本集團已代該共同控制實體與聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團於各申報日期釐定是否有任何客觀證據顯示於共同控制實體或聯營公司的投資出現減值。如出現此情況，本集團按共同控制實體或聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於收入報表內「應佔共同控制實體及聯營公司業績」項下確認該金額。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 共同控制實體與聯營公司(續)

本集團與其共同控制實體或聯營公司之間的上游及下游交易所產生的溢利及虧損，只會限於無相關投資者佔共同控制實體或聯營公司權益範圍在本集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。共同控制實體與聯營公司的會計政策在有需要時已作改動，以確保與本集團所採用者一致。

於共同控制實體與聯營公司的投資所產生的攤薄收益與虧損在損益表中確認。

2.4 分部呈報

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的內部報告的資料相符。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被識別為作出策略性決定的管理委員會。

2.5 外幣兌換

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載的項目以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於損益表中確認，惟於股權內遞延作為合資格現金流量的對沖或合資格淨投資的對沖除外。

(c) 集團公司

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

- 所呈列各資產負債表中的資產與負債以該資產負債表日收盤匯率換算；
- 各損益表中的收益及支出以平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.6 物業及設備

物業及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接相關開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

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

在建資產不作折舊。倘在建資產之賬面值高於其估計可收回數額，則在建資產之賬面值將即時撇減至其可收回數額。

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

物業及設備以直線法以成本減餘值及減值虧損於估計可使用年期計算折舊，年率如下：

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

每個報告期末均會審閱資產的餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時減至其可收回數額(附註2.9)。

出售盈虧為所得款項與賬面值的差額，並於收入報表「其他收入／其他收益－淨額」中確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.7 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有但本身並不佔用的租賃土地及樓宇，亦包括正在興建或發展作未來投資物業用途之物業。根據經營租賃持有的土地，當其符合投資物業餘下定義時分類為投資物業列賬。該情況下，經營租賃乃猶如其為財務租賃入賬。投資物業最初按其成本(包括有關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值即外聘估值師於各報告日期釐定之公開市值，乃基於活躍市場價格，並於必要時就特定資產的任何不同性質、位置或狀況作出調整。倘並無有關資料，本集團則會使用交投較淡靜市場的最近期價格或貼現現金流量預測等其他估值法。公允價值變動於收入報表中確認為「投資物業公允價值收益／虧損」。

倘實體認為在建投資物業的公允價值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公允價值能夠可靠計量，則該在建投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠計量或完工，以較先者為準。

倘投資物業由業主自用或在發展開始時以出售為目的，則重新分類為物業及設備或發展中物業或持作出售的落成物業，而物業的推定成本就其後的會計而言按其於更改用途日期的公允價值入賬。

倘物業及設備的項目因其用途變動而成為投資物業，該項目於轉變日的賬面值與公允價值的任何差異，根據香港會計準則第16號在權益中確認為物業及設備的重估。倘另一方經營租賃物業，則發展中物業或持作銷售用途的落成物業轉為投資物業，且當日物業的公允價值與先前賬面值間的任何差額應於損益中予以確認。

2.8 無形資產－商譽

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.9 於附屬公司、聯營公司、共同控制實體的投資及非金融資產的減值

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

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

2.10 金融資產

(a) 分類

本集團將金融資產劃分為貸款及應收款項與可供出售金融資產兩類。分類方法視乎金融資產的購入目的而定。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

- **貸款及應收款項**

貸款及應收款項為並無在活躍市場報價且附有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，並計入流動資產內，惟倘其到期日於申報期間結束後超過12個月，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的「應收關聯公司款項」、「應收貿易賬款及其他應收賬款」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。

- **可供出售金融資產**

可供出售金融資產為非衍生工具，包括指定歸類至此類別或不能歸類至任何其他類別的金融資產。除非管理層計劃於申報期間後12個月內出售投資，否則有關資產將計入非流動資產中。

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(b) 確認及計量

定期買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)確認。所有並非按公允價值計入損益之金融資產，於投資初時按公允價值加上交易成本確認。當收取自該等投資所得現金流量之權利到期或已轉讓及本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，則撤銷對該等金融資產的確認。可供出售金融資產隨後按公允價值入賬。貸款及應收款項利用實際利息法以攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公允價值變動於其他全面收入內確認。

當被分類為可供出售的證券被出售或出現減值時，已於權益確認的累計公允價值調整將計入收入報表「其他收益／(虧損)－淨額」項下。

當本集團收款的權利確立時，可供出售股權工具的股息在收入報表內確認為「其他收入」的一部分。

(c) 金融資產減值

• 貸款及應收款項

本集團於各申報期間結束時評估金融資產或一組金融資產有否出現減值的客觀證據，惟當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件以致出現減值(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量構成可合理估計的影響，則有關金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

對貸款及應收款項而言，虧損金額為資產賬面值與按金融資產原有實際利率折現的估計未來現金流量現值的差額(不包括尚未產生的日後信貸虧損)。資產的賬面值會被削減，而虧損金額則於收入報表內確認。倘貸款及應收款項按浮動利率計息，計量任何減值虧損之折現率則為合約下釐定的即期實際利率。作為可行的權宜之計，本集團可按某工具可觀察得到之市價為公允價值之基礎計量其減值。

如於後續期間，減值虧損金額減少，同時客觀地與減值獲確認後發生的事項有關(例如債務人的信貸評級改善)，則將過往確認的減值虧損撥回，並於收入報表內確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(c) 金融資產減值(續)

- 分類為可供出售金融資產

本集團於各申報期間結束時評估金融資產或一組金融資產有否出現減值的客觀證據。至於債務證券，本集團採納上述「貸款及應收款項」所定的準則。倘股本投資分類為可供出售，則證券的公允價值大幅或持續跌至低於其成本亦為資產出現減值的證據。倘可供出售金融資產出現任何該等證據，則累計虧損以收購成本及當時公允價值的差額減金融資產過往於損益確認的任何減值虧損計量，並會於權益刪除，及於收入報表內確認。於收入報表的股本工具確認的減值虧損不會透過收入報表撥回。如於後續期間，分類為可供出售的債務工具的公允價值上升，同時客觀地與減值虧損於損益確認後發生的事項相關，則減值虧損於收入報表撥回。

2.11 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公允價值初始確認，其後按公允價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具，如屬對沖工具，則取決於被對沖項目的性質。

就不符合對沖會計處理的衍生金融工具而言，公允價值變動乃於綜合收入報表內即時確認為「其他收益」或「其他經營開支」。

本集團已訂立7年後到期的交易，有關交易的公允價值乃按估值模式釐定，所輸入資料並非全部為市場觀察所得價格或比率。該等金融工具初步以交易價格(一般為公允價值的最佳指標)確認，惟有關估值模式得出的價值或會有所不同。交易價格與估值模式間的差額一般稱為「首日損益」，並未即時於綜合收入報表內確認。

確認遞延首日損益的時間乃個別釐定。首日損益於交易日期內予以攤銷，或遞延直至可使用從市場觀察所得的數據釐定工具的公允價值，或透過結算變現。金融工具其後按公允價值計量，並就遞延首日損益作出調整。公允價值其後變動於綜合收入報表內確認，而遞延首日損益不予撥回。

2 重大會計政策概要(續)

2.12 發展中物業

發展中物業以成本或可變現淨值的較低者入賬。可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用的可變動銷售開支以及預期完成所需成本。

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

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

2.13 持作銷售用途的落成物業

持作銷售用途的落成物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔發展成本。

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

2.14 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款為因日常業務運作中所出售的物業或所提供的服務而應向客戶收取的款項。若應收貿易賬款及其它應收賬款預期於一年或以內收取(或如較長時間則為一般營運週期)，該等賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貿易賬款及其它應收賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘以及存於銀行的通知存款。

2.16 股本

普通股分類為股本。

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.17 應付貿易賬款

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

應付貿易賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.18 借貸

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

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

2.19 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，乃加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

特定借貸有待合資格資產支銷前用作臨時投資而賺取的投資收入，應自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

2.20 即期及遞延所得稅

本期間的稅項包括即期及遞延稅項。除與於其他全面收入確認或直接於權益內確認的項目有關的稅項外，均在綜合收入報表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

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

2 重大會計政策概要(續)

2.20 即期及遞延所得稅(續)

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

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

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

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

2.21 僱員福利

(i) 僱員假期

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

(ii) 退休福利

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

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.21 僱員福利(續)

(ii) 退休福利(續)

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

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時作為開支。

(iii) 以股份支付之酬金

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

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

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

2.22 撥備及或然負債

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

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

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣的時間值及該項責任涉及風險的即期市場評估的除稅前費用為準。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 撥備及或然負債(續)

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

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

2.23 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中，出售物業及服務的已收或應收代價的公允價值。收入按扣除折扣及撇銷與本集團公司銷售後列賬。收入的確認如下：

(i) 出售物業

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

(ii) 物業管理服務

物業管理服務產生的收入於提供服務的會計期間內確認。

(iii) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

(iv) 租金收入

根據經營租賃出租的物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(v) 酒店經營收入

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

(vi) 貨品銷售

本集團經營若干零售百貨商店。貨品銷售於本集團向顧客銷售貨品時確認。

(vii) 股息收入

股息收入於確立收款權利時確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.24 政府補助金

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

與成本有關的政府補助金乃作遞延，且配合擬補償成本的期間在收入報表中確認。

有關購置物業、設備及土地使用權的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期年期以直線法計入收入報表。

2.25 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在收入報表中支銷。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付款項。

用作發展投資物業及銷售用途的物業的土地使用權，其所預先支付款項分別計入投資物業及發展中物業或持作銷售用途的落成物業的成本。

用作發展酒店物業及自用樓宇的土地使用權，預先支付款項於資產負債表列作「土地使用權」並於租賃期內以直線法攤銷。期內在建物業的攤銷資本化為在建資產的成本。

2.26 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東或董事批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

2 重大會計政策概要(續)

2.27 保險合同

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

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

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

3 財務風險管理

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，故人民幣兌其他外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。鑑於普遍預期人民幣及外幣負債淨額將會升值，故本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖其外匯風險。

於2011年12月31日，倘人民幣兌美元及港元升值／貶值5%，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應增加／減少人民幣660,810,000元(2010年：人民幣526,751,000元)，主要來自換算美元及港元銀行存款、高級票據及銀行借貸所產生的匯兌收益／虧損淨額。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 價格風險

本集團須面臨來自本集團公開交易之可供出售金融資產的股本證券價格的風險，本集團密切監察其上市股本證券的表現。

(iii) 現金流及公允價值利率風險

除存放於銀行的現金存款外，本集團並無其他龐大的附息資產。本集團就利率變動所承受的風險，主要來自其借貸(以長期借貸為主)。本集團就其浮息借貸需承受現金流利率風險。本集團就其定息借貸需承受公允價值利率風險。借貸利率及還款期詳載於附註23。本集團利用固定利率轉浮動利率掉期管理若干公允價值利率風險。該等利率掉期產生經濟影響，將借貸由以固定利率計息轉為以浮動利率計息。於2011年12月31日，本集團通過利率掉期將300,000,000美元(2010年：無)之借貸，由以固定利率計息轉為以浮動利率計息(附註24)。

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

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

倘人民幣浮息借貸的利率上升／下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少／增加人民幣39,732,000元(2010年：人民幣44,554,000元)，主要原因為於2011年12月31日浮息借貸的利息開支上升／下降所致。倘美元及港元浮息借貸的利率上升／下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少／增加人民幣17,403,000元(2010年：人民幣30,340,000元)，主要原因為於2011年12月31日浮息借貸的利息開支上升／下降所致。

3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險

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

現金交易僅限於信譽良好的優質機構。下表載列主要交易方於2011年12月31日的銀行存款結餘。

交易方	評級(附註)	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行A	A -	1,215,683	3,300,956
銀行B	A -	1,725,648	2,319,612
銀行C	A -	2,629,354	1,511,491
銀行D	A1	1,710,039	1,439,907
銀行E	BBB +	454,043	1,074,707

附註：信貸評級的資料來源為標準普爾或穆迪投資。

本集團已實施政策確保向具有適當經濟基礎以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。此外，本集團有權於買家拖欠付款的情況下取消銷售合約，並把相關物業推出市場轉售。因此，銷售物業的信貸風險有限。其他應收賬款主要包括土地使用權之投標押金及具有有限信貸風險的預繳稅項。

(c) 流動資金風險

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

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

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

具體而言，對於備有銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按實體可能須還款的最早期間(即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款)呈列現金流出，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2011年12月31日					
借貸	14,983,419	8,866,958	9,260,601	9,450,275	42,561,253
借貸的利息款項(附註)	2,963,760	1,989,287	4,064,242	1,679,554	10,696,843
應付貿易賬款及其他應付賬款	17,264,639	9,655	25,558	17,555	17,317,407
應付關聯方款項	30,831	—	—	—	30,831
衍生金融工具	52,115	—	—	—	52,115
	35,294,764	10,865,900	13,350,401	11,147,384	70,658,449
於2010年12月31日					
借貸	9,376,655	7,883,433	6,885,169	9,926,905	34,072,162
借貸的利息款項(附註)	1,978,049	1,323,139	2,622,855	1,864,388	7,788,431
應付貿易賬款及其他應付賬款	11,502,079	2,382	4,029	4,440	11,512,930
應付關聯方款項	30,831	—	—	—	30,831
	22,887,614	9,208,954	9,512,053	11,795,733	53,404,354

附註：借貸利息乃按2011年及2010年12月31日持有的尚未償還借貸計算，其中未有計及日後獲發的借貸。浮動利息則分別按2011年及2010年12月31日適用的利率進行估計。

於2011年12月31日，本公司流動負債超出流動資產約人民幣1,681,634,000元，原因為於本公司年內就其在中國內地從事物業開發之附屬公司融資而取得更多銀行貸款，而該等附屬公司並未向本公司宣派足額股息。本公司已就緊隨2011年12月31日後12個月編製現金流預測，且已評估貸款契諾的合規情況。於考慮本地附屬公司預期宣派之股息、經營現金流及本集團可得財務資源來源後，本公司董事堅信本公司有足夠資源繼續經營及償還到期負債。因此本公司仍然採用持續經營基準編製其財務報表。有關本公司借貸之其他資料載於附註23。

3 財務風險管理(續)

(d) 資金風險管理

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

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

本集團按負債比率的基準監控資金，與業內其他公司一致。此項比率乃以負債淨額除以總權益計算所得。負債淨額為借貸總額(包括於綜合資產負債表內所示的流動及非流動借貸)減現金及現金等價物及為本集團借貸之受限制現金。總權益為綜合資產負債表內所示的擁有人權益。

於2011年及2010年12月31日的負債比率如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
借貸總額	42,561,253	34,072,162
減：現金及現金等價物	(12,312,740)	(12,139,549)
本集團借貸之受限制現金(附註20)	(1,316,136)	(1,348,600)
負債淨額	28,932,377	20,584,013
總權益	35,018,077	29,953,984
負債比率淨額	82.6%	68.7%

負債比率上升主要由於2011年內借貸大幅增加(如發行高級票據及動用其他借貸以支援多項物業發展項目)，惟部份被現金及現金等價物增加所抵銷。

(e) 公允價值估計

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)。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(e) 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2011年及2010年12月31日按公允價值計量之資產及負債：

於2011年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
資產				
可供出售金融資產				
— 股本證券	267,362	—	—	267,362
負債				
衍生金融工具	—	—	52,115	52,115

於2010年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
資產				
可供出售金融資產				
— 股本證券	347,823	—	—	347,823

計入第一級之可供出售金融資產為於上海證券交易所買賣之股本證券，其公允價值按結算日市場報價計量。

計入第三級之衍生金融工具為與一間商業銀行訂立之兩份利率掉期合約，其公允價值採用並非所有輸入參數為市場可觀察價格或利率所使用之估值模式釐定。

(f) 按類別劃分的金融工具

本集團

金融資產	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貸款及應收賬款		
— 應收貿易賬款及其他應收賬款	2,291,441	2,509,596
— 應收關聯公司款項	1,451,591	1,526,306
— 受限制現金	1,681,222	1,589,081
— 現金及現金等價物	12,312,740	12,319,549
可供出售金融資產	267,362	347,823
合計	18,004,356	18,292,355

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具(續)

本集團(續)

金融負債	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
按公允價值計入損益之負債：		
－衍生金融工具	52,115	—
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
－借貸	42,561,253	34,072,162
－應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	16,765,462	11,004,290
－應付關聯公司款項	30,831	30,831
合計	59,409,661	45,107,283

本公司

金融資產	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貸款及應收賬款		
－應收貿易賬款及其他應收賬款	3,248	1,831
－應收關聯公司股息	1,246,430	—
－現金及現金等價物	96,470	1,465,399
合計	1,346,148	1,467,230

金融負債	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
按公允價值計入損益之負債：		
－衍生金融工具	52,115	—
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
－借貸	11,213,319	10,076,252
－應付貿易賬款及其他應付賬款	223,100	160,823
－應付附屬公司款項	191,493	79,502
合計	11,680,027	10,316,577

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷

用於編製財務報表的估計及判斷會不斷評估，並基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。

4.1 重要會計估計及假設

本集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值產生重大影響。

(a) 所得稅及遞延稅項

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

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

(b) 土地增值稅

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

(c) 商譽減值

本集團根據附註2.8所列的會計政策，至少每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回數額根據以相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)及計算出的使用價值兩者之較高者為準。就上市現金產生單位而言，公允價值減出售成本乃以於活躍市場的報價而釐定。物業(如適用)的公允價值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

4 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

(d) 投資物業公允價值的估計

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

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

本集團根據獨立專業合資格估值師估值，評估其投資物業的公允價值。

(e) 發展中物業和持有作銷售用途的落成物業之撥備

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

(f) 衍生金融工具的公允價值

本集團的衍生金融工具為與商業銀行訂立的利率掉期合約，其公允價值採用並非所有輸入參數為市場可觀察價格或利率所使用之估值模式釐定。

(g) 應收貿易賬款的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，本集團會考慮未來現金流估計以釐定減值虧損。減值虧損金額乃按資產賬面值與估計未來現金流(不包括尚未產生的未來信貸損失)的現值之間的差額計算，並會按金融資產的原實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現。倘實際未來現金流少於預期，則可能產生重大減值虧損。

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)

4.2 應用本集團會計政策的重要判斷

(a) 投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。

投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者兼備之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分可獨立出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會將有關部分獨立列賬。倘該等部分不可獨立出售，則僅在物業小部分持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途的情況下方列作投資物業。

(b) 可供出售股權投資的減值

本集團根據香港會計準則第39號的指引釐定一項可供出售股權投資是否減值。於釐定是否減值時，需要作出重大判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)投資的公允價值低於其成本的時間及數額，以及被投資公司的財務健全情況及短期業務前景，包括例如行業和分部表現、技術變動及營運及融資現金流等因素。

倘認為公允價值大幅或長期低於成本，本集團將於2011年財務報表中錄得額外虧損淨額人民幣182,391,000元，即就可供出售金融資產減值於權益確認的累計公允價值調整轉撥至損益表的數額。

5 分部資料

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年內確認的收入：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	24,589,476	20,450,110
酒店經營收入	892,012	974,150
投資物業租金收入	440,559	324,106
其他	109,379	41,067
	26,031,426	21,789,433

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2011年12月31日止年度

	物業開發及投資					
	上海世茂股份 有限公司 (「上海世茂」)*		其他	酒店業務	未分配**	總額
	人民幣千元	人民幣千元				
收入						
— 物業銷售	5,256,149	19,333,327	—	—	24,589,476	
— 酒店經營收入	8,245	—	883,767	—	892,012	
— 投資物業租金收入	241,309	199,250	—	—	440,559	
— 其他	59,236	50,143	—	—	109,379	
總收入	5,564,939	19,582,720	883,767	—	26,031,426	
經營利潤	3,898,316	6,586,574	150,544	374,615	11,010,049	
融資成本—淨額	(101,530)	(167,823)	(7,925)	(103,068)	(380,346)	
應佔業績						
— 聯營公司	—	97,653	—	—	97,653	
— 共同控制實體	—	24,213	—	—	24,213	
除所得稅前利潤	3,796,786	6,540,617	142,619	271,547	10,751,569	
所得稅開支					(4,302,640)	
年度利潤					6,448,929	
其他分部項目如下：						
資本及物業開發開支	8,035,281	25,072,887	2,048,243	1,222	35,157,633	
投資物業公允價值收益	1,927,013	600,000	—	—	2,527,013	
衍生金融工具公允價值虧損	—	—	—	52,115	52,115	
撇銷無形資產	—	16,435	—	—	16,435	
折舊	18,850	27,232	230,192	21,740	298,014	
土地使用權攤銷	3,919	—	36,139	—	40,058	
計提持作銷售的落成物業減值虧損	—	15,398	—	—	15,398	
應收賬款減值撥備	6,066	—	—	—	6,066	

* 本集團自2009年5月31日起擁有上海世茂64.2%實際股權

** 未分配主要指企業層面活動

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2011年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 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	—	1,308,281	—	1,308,281
共同控制實體	—	4,307,877	—	4,307,877
無形資產	1,709,730	423,369	130,928	2,264,027
其他分部資產	32,951,193	64,423,050	9,761,011	107,135,254
分部資產總額	34,660,923	70,462,577	9,891,939	115,015,439
遞延所得稅資產				1,313,909
可供出售金融資產				267,362
其他資產				645,831
總資產				117,242,541
借貸	11,148,353	17,716,205	212,000	29,076,558
其他分部負債	7,835,562	22,523,401	5,851,662	36,210,625
分部負債總額	18,983,915	40,239,606	6,063,662	65,287,183
企業借貸				13,484,695
遞延所得稅負債				3,172,815
衍生金融工具				52,115
其他負債				227,656
總負債				82,224,464

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2010年12月31日止年度

	物業開發及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
— 物業銷售	4,333,045	16,117,065	—	—	20,450,110
— 酒店經營收入	—	—	974,150	—	974,150
— 投資物業租金收入	175,827	148,279	—	—	324,106
— 其他	28,772	12,295	—	—	41,067
總收入	4,537,644	16,277,639	974,150	—	21,789,433
經營利潤	4,023,822	4,847,859	145,858	272,420	9,289,959
融資成本—淨額	(161,409)	(274,533)	(84,298)	(151,313)	(671,553)
應佔業績					
— 聯營公司	(60)	(48,050)	—	—	(48,110)
— 共同控制實體	—	14	—	—	14
除所得稅前利潤	3,862,353	4,525,290	61,560	121,107	8,570,310
所得稅開支					(3,079,368)
年度利潤					5,490,942
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	10,286,124	15,897,379	531,406	15,557	26,730,466
投資物業公允價值收益	2,139,562	200,000	—	—	2,339,562
無形資產撇銷	—	67,799	—	—	67,799
折舊	7,469	26,111	239,063	—	272,643
土地使用權攤銷	6,313	—	25,734	—	32,047
計提/(撥回)持作銷售的 落成物業減值虧損	846	(153,326)	—	—	(152,480)
應收賬款減值撥備	—	5,898	—	—	5,898

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2010年12月31日分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			總額 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	31,816,693	52,652,216	7,810,897	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				1,847,906
總資產				95,669,315
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	10,388,789	34,400,041	6,063,693	50,852,523
企業借貸				12,331,776
遞延所得稅負債				2,370,209
其他負債				160,823
總負債				65,715,331

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確認的商譽，惟不包括企業資產、遞延所得稅資產及可供出售金融資產。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、衍生金融工具、企業借貸及遞延所得稅負債。

綜合財務報表附註

6 物業及設備—本集團

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇 及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	噴射飛機 及汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本						
於2011年1月1日	2,069,136	4,488,086	114,488	446,901	404,873	7,523,484
添置	1,870,311	29,815	103,396	25,914	19,665	2,049,101
土地使用權攤銷	31,977	—	—	—	—	31,977
出售	—	(3,804)	(9,353)	(13,320)	(12,746)	(39,223)
於完成時轉撥	(906,741)	880,978	25,763	—	—	—
於2011年12月31日	3,064,683	5,395,075	234,294	459,495	411,792	9,565,339
累計折舊						
於2011年1月1日	—	835,250	47,208	39,692	47,706	969,856
年度支出	—	230,192	26,398	30,415	11,009	298,014
出售	—	(1,342)	(7,226)	(9,653)	(10,099)	(28,320)
於2011年12月31日	—	1,064,100	66,380	60,454	48,616	1,239,550
賬面淨值						
於2011年12月31日	3,064,683	4,330,975	167,914	399,041	363,176	8,325,789

6 物業及設備—本集團(續)

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇 及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	噴射飛機 及汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本						
於2010年1月1日	1,519,336	4,170,756	59,783	352,574	501,786	6,604,235
收購附屬公司	—	—	753	2,935	—	3,688
添置	879,071	56,146	56,391	96,505	64,782	1,152,895
土地使用權攤銷	17,128	—	—	—	—	17,128
出售	—	(80)	(2,439)	(5,113)	—	(7,632)
轉撥至銷售成本	—	—	—	—	(161,695)	(161,695)
轉撥至發展中物業	(85,135)	—	—	—	—	(85,135)
於完成時轉撥	(261,264)	261,264	—	—	—	—
於2010年12月31日	2,069,136	4,488,086	114,488	446,901	404,873	7,523,484
累計折舊						
於2010年1月1日	—	617,948	29,699	18,489	46,497	712,633
收購附屬公司	—	—	67	83	—	150
年度支出	—	217,364	19,306	24,338	11,635	272,643
出售	—	(62)	(1,864)	(3,218)	—	(5,144)
轉撥至銷售成本	—	—	—	—	(10,426)	(10,426)
於2010年12月31日	—	835,250	47,208	39,692	47,706	969,856
賬面淨值						
於2010年12月31日	2,069,136	3,652,836	67,280	407,209	357,167	6,553,628

截至2011年12月31日止年度，折舊開支人民幣298,014,000元(2010年：人民幣272,643,000元)已在綜合損益表中列為銷售成本及行政開支(附註29)。

於2011年12月31日，本集團賬面總值人民幣6,955,413,000元(2010年：人民幣5,354,156,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干銀行借貸作抵押(附註23)。

於2011年12月31日，於在建資產的資本化利息為人民幣169,950,000元(2010年：人民幣36,898,000元)。

截至2011年12月31日止年度，借貸的資本化比率為7.89%(2010年：5.52%)。

綜合財務報表附註

7 投資物業—本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	11,854,995	6,372,600
添置		
—轉撥自發展中物業	3,477,519	3,139,870
—其他添置	2,707,452	2,963
公允價值收益	2,527,013	2,339,562
年終結餘	20,566,979	11,854,995

(a) 於損益就投資物業確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
租金收入	440,559	324,106
產生租金收入之物業直接經營開支	31,789	10,339
並無產生租金收入之物業直接經營開支	4,914	1,598

(b) 估值基準

本集團投資物業於2011年12月31日的公允價值由兩間獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)及上海眾華資產評估有限公司(「上海眾華」)評估。估值採用(i)按現有及現時類似物業的市值租金為基礎及使用反映市場不明朗因素的現有市場評估的資本化比率計算的收入資本化方法，或(ii)假設該等物業均可以現況出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易計算的直接比較法。上海眾華已評估於上海證券交易所上市的本集團附屬公司上海世茂所持投資物業的公允價值。管理層已評核上海眾華所用標準及假設，以及所得結果，並認為該等估值屬就編制該等綜合財務報表而言屬合適。

(c) 抵押

於2011年12月31日，本集團持有位於中國的投資物業的租賃年期介乎10至50年。賬面值人民幣14,423,730,000元(2010年：人民幣11,392,995,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

7 投資物業—本集團(續)

(d) 租賃安排

若干投資物業按長期經營租賃租予租戶，並且按月收取租金。並未於財務報表中確認的投資物業不可撤銷經營租賃的最低應收租賃租金如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1年內	451,152	358,008
1年至5年內	1,067,904	810,663
多於5年	831,485	854,981
	2,350,541	2,023,652

(e) 在建投資物業

於2011年12月31日，人民幣6,680,698,000元之投資物業正在建設中(2010年：無)。

8 土地使用權—本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
列入非流動資產的物業及設備相關的土地使用權		
年初結餘	2,572,389	3,060,382
添置	148,117	297,617
攤銷		
—資本化於物業及設備(附註6)	(31,977)	(17,128)
—確認為開支(附註29)	(40,058)	(32,047)
轉撥至發展中物業	(173,403)	(731,262)
轉撥至持作銷售的落成物業	—	(5,173)
年終結餘	2,475,068	2,572,389
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	79,098	99,078
10年至50年	2,395,970	2,473,311
	2,475,068	2,572,389

綜合財務報表附註

8 土地使用權—本集團(續)

土地使用權包括購入使用若干土地(全部位於中國)的成本，以在固定期間用於在建資產、酒店樓宇及自用樓宇。

於2011年12月31日，土地使用權人民幣1,892,220,000元(2010年：人民幣2,132,254,000元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註23)。

9 無形資產—本集團

無形資產包括收購產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	2,280,462	2,348,261
確認為開支的商譽撇銷(附註29)	(16,435)	(67,799)
年終結餘	2,264,027	2,280,462

商譽減值測試

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

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業開發及投資—上海世茂	1,709,730	1,709,730
物業開發及投資—其他	423,369	439,804
酒店業務	130,928	130,928
	2,264,027	2,280,462

現金產生單位的可收回數額根據相關物業公允價值(減出售成本)而釐定。現金產生單位—物業發展及投資—上海世茂的公允價值按上海世茂股份於中國股本市場的報價而釐定，其他現金產生單位的公允價值則按相關物業的價值而釐定。其他現金產生單位的公允價值會隨相關物業銷售而下跌，所佔商譽亦會因而減值。

商譽減值計入綜合損益表內的其他經營開支。

10 於附屬公司投資及結餘—本公司

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於附屬公司投資		
— 非上市股份，按成本	301,186	334,773
— 應收附屬公司款項(附註)	20,915,334	21,294,742
	21,216,520	21,629,515
應收附屬公司股息	1,246,430	—
應付附屬公司款項(附註)	191,493	79,502

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

有關本集團於2011年12月31日主要附屬公司的詳情載列於附註36。

11 聯營公司—本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	412,442	4,899
注資	803,025	455,653
應佔業績	97,653	(48,110)
轉撥至附屬公司	(4,839)	—
年終結餘	1,308,281	412,442

綜合財務報表附註

11 聯營公司—本集團(續)

截至年終，本集團於其非上市聯營公司的應佔業績及其總資產及負債如下：

	註冊國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/ (虧損)淨額 人民幣千元	本集團 所持權益 (%)
2011年						
廣州利合房地產開發有限公司 (「廣州利合」)	中國	4,632,830	(4,428,068)	1,289,614	120,938	20%
Eagle Rights Limited (「Eagle Rights」)	英屬處女群島	128,946	(8,334)	—	(10)	33.33%
海峽建設投資(控股)有限公司	英屬處女群島	1,833,546	(850,639)	—	(23,275)	49%
		6,595,322	(5,287,041)	1,289,614	97,653	
2010年						
無錫世茂新發展置業 有限公司(附註(a))	中國	4,824	(688)	—	677	40.05%
廣州利合	中國	5,381,145	(5,297,320)	—	(48,050)	20%
海峽建設投資(控股)有限公司	英屬處女群島	324,497	(16)	—	(737)	49%
		5,710,466	(5,298,024)	—	(48,110)	

附註：

- (a) 於2011年1月，本集團單方面增加其於無錫世茂新發展置業有限公司的注資，因此本集團於該實體的股權由40.05%增至95%。

有關本集團於2011年12月31日主要聯營公司的詳情載列於附註36。

12 共同控制實體—本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	1,176,405	11,088
注資	—	1,169,325
轉撥至附屬公司(附註(35(a)(ii)))	322,213	—
轉撥至附屬公司	—	(4,022)
應佔業績	24,213	14
年終結餘	1,522,831	1,176,405
給予共同控制實體的墊款(附註(a))	2,785,046	2,732,149
	4,307,877	3,908,554

- (a) 於2011年12月31日，本集團已向若干共同控制實體墊支，以提供資金供其收購土地使用權。該等墊款乃免息、無抵押及無固定還款期。本集團僅在共同控制實體有盈餘現金時，方會要求收回墊款。

給予共同控制實體的墊款	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
興貴投資有限公司(「興貴」)	1,603,914	1,676,650
興創企業有限公司(「興創」)	780,313	796,724
惠州富茂房地產開發有限公司(「惠州富茂」)	315,500	200,000
天津津南新城房地產開發有限公司 (「天津津南」)	85,319	58,775
	2,785,046	2,732,149

綜合財務報表附註

12 共同控制實體—本集團(續)

截至年終，本集團於其非上市共同控制實體的應佔業績及其總資產及負債如下：

	註冊國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/ (虧損)淨額 人民幣千元	本集團 所持權益 (%)
2011年						
天津和安投資有限公司 (「天津和安」)	中國	902,538	(900,005)	—	23	25%
天津津南	中國	2,113,821	(1,233,864)	—	(9,724)	25%
惠州富茂	中國	615,654	(376,975)	—	(11,321)	50%
青島世茂新城房地產開發 有限公司(「青島新城」)	中國	1,359,636	(1,033,765)	—	—	50%
興貴*	香港	1,220,209	(1,195,465)	—	15,418	50%
興創*	香港	547,027	(495,980)	—	29,817	50%
		6,758,885	(5,236,054)	—	24,213	

* 興貴及興創於兩家中國房地產開發實體，即分別為杭州世茂世盈房地產開發有限公司及海墅房地產開發（杭州）有限公司中擁有100%權益。

	註冊國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/ (虧損)淨額 人民幣千元	本集團 所持權益 (%)
2010年						
天津和安	中國	902,510	(900,000)	—	10	25%
天津津南	中國	1,874,191	(984,509)	—	(27,144)	25%
惠州富茂	中國	450,003	(200,003)	—	—	50%
興貴	香港	847,980	(838,654)	—	6,500	50%
興創	香港	424,474	(399,587)	—	20,648	50%
		4,499,158	(3,322,753)	—	14	

本集團於2011年12月31日主要共同控制實體的詳情載列於附註36。

13 可供出售金融資產—本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	347,823	692,399
於其他全面收益確認之公允價值虧損	(80,461)	(344,576)
年終結餘	267,362	347,823

可供出售金融資產指於中國上市股本證券投資，該等投資根據報價以市值呈列。

於2011年12月31日，賬面值為人民幣207,480,000元(2010年：人民幣269,920,000元)的可供出售金融資產已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

14 其他非流動資產—本集團

於2011年12月31日，本集團已就開發酒店樓宇、自用樓宇及投資物業的若干土地使用權(未獲取所有權證)預付人民幣2,875,665,000元(2010年：人民幣11,255,096,000元)。

於2011年12月31日，本集團已就收購附屬公司的額外權益預付人民幣330,000,000元(2010年：零)。

於2010年12月31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495,035,000元。

15 發展中物業—本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權	20,424,315	19,466,113
建築成本及資本化開支	14,702,487	8,726,084
資本化利息	2,197,283	821,686
	37,324,085	29,013,883

綜合財務報表附註

15 發展中物業—本集團(續)

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
土地使用權		
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	14,772,368	12,740,173
10年至50年	5,651,947	6,725,940
	20,424,315	19,466,113

發展中物業全部位於中國。相關土地使用權租期介乎40年至70年不等。

於2011年12月31日，約人民幣17,502,613,000元(2010年：人民幣12,596,883,000元)的發展中物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註23)。

截至2011年12月31日止年度，借貸的資本化比率為7.89%(2010年：6.16%)。

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
發展中物業：		
預期將於超過12個月後竣工及可供出售	18,233,372	17,002,416
預期將於12個月內竣工及可供出售	19,090,713	12,011,467
	37,324,085	29,013,883

16 持作銷售的落成物業—本集團

所有持作銷售的落成物業均位於中國。下列土地使用權計入持作銷售的落成物業：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	1,125,561	508,815
10年至50年	247,374	365,380
	1,372,935	874,195

16 持作銷售的落成物業—本集團(續)

於2011年12月31日，人民幣1,049,536,000元(2010年：人民幣681,061,000元)的持作銷售的落成物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註23)。

截至2011年12月31日止年度，本集團就持作銷售的落成物業確認減值虧損人民幣15,398,000元(2010年：撥回減值虧損淨值人民幣152,480,000元)。

17 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項—本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	1,177,617	1,450,656
應收貿易賬款(附註(b))	1,549,466	2,022,178
預售所得款項的預付營業稅	676,215	606,901
建築成本的預付款項	326,812	557,119
其他應收賬款	741,975	487,418
	4,472,085	5,124,272

(a) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該押金將於應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該金額將悉數退還。

(b) 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償付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90天內	1,220,336	1,710,853
超過90天至365天內	289,375	297,947
超過365天	39,755	13,378
	1,549,466	2,022,178

綜合財務報表附註

17 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項－本集團(續)

於2011年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣1,422,348,000元(2010年：人民幣1,928,480,000元)。

應收貿易賬款分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
信用期內應收賬款	872,166	1,471,488
已逾期但未減值	677,300	550,690
	1,549,466	2,022,178

因本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓業權前會持有物業抵押品，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並無對於2011年12月31日的已逾期應收賬款進行撥備(2010年：無)。

於2011年12月31日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣22,173,000元(2010年：人民幣16,107,000元)。

於2011年12月31日，本集團應收貿易賬款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

於2011年及2010年12月31日，本集團大部分應收貿易賬款及其他應收賬款以人民幣列值。

18 收購土地使用權的預付款項

收購土地使用權的預付款項與就開發可供出售物業收購土地有關，於2011年12月31日，尚未取得有關所有權證。

19 應收關聯公司款項—本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
擁有共同董事的公司		
世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)	486	520
上海梅森休閒健身俱樂部有限公司(「上海梅森」)	161	161
共同控制實體		
青島新城(附註)	284,261	—
天津津南	2,432	—
聯營公司		
北京嘉林富成諮詢有限公司	—	1,000
海峽建設投資(控股)有限公司	22,939	—
廣州利合(附註)	1,141,312	1,524,625
	1,451,591	1,526,306

應收關連公司的結餘為無抵押、免息並無固定還款期。

應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：本集團向廣州利合及青島新城墊支，以提供資金供其收購土地使用權。

綜合財務報表附註

20 現金及現金等價物—本集團及本公司

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本集團		
銀行結餘及現金		
— 以人民幣列值	13,670,876	11,872,942
— 以美元列值	305,164	1,745,989
— 以港元列值	17,922	109,699
減：受限制現金	(1,681,222)	(1,589,081)
	12,312,740	12,139,549

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本公司		
銀行結餘及現金—非受限制		
— 以美元列值	88,167	1,439,106
— 以港元列值	8,298	26,293
— 以歐元列值	5	—
	96,470	1,465,399

於2011年12月31日，本集團約人民幣365,086,000元(2010年：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1,316,136,000元(2010年：人民幣1,348,600,000元)已作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

將以人民幣列值的結餘兌換為外幣及把外幣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。

於2011年12月31日，銀行存款的實際利率為0.5%(2010年：0.4%)。

21 股本—本集團及本公司

(a) 本公司股本詳情如下：

	附註	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值 千港元	等值 人民幣千元
法定：					
於2011年及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)		5,126	513	446
於2010年12月31日			3,547,413	354,742	362,384
僱員購股權計劃 — 已發行股份	(b)		2,593	259	216
購回及註銷股份	(d)		(84,055)	(8,406)	(6,863)
於2011年12月31日			3,465,951	346,595	355,737

綜合財務報表附註

21 股本—本集團及本公司(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%的購股權已於2007年3月31日歸屬，另外30%的購股權於2008年3月31日歸屬，而餘下40%的購股權於2009年3月31日歸屬。購股權視乎僱員於各歸屬日完成服務和於計劃訂明的表現評估，而購股權於緊隨各歸屬日後可予行使。本集團並無法律或推定責任以現金購回或支付購股權。該等購股權將於2012年6月8日到期。

未獲行使購股權數目的變動如下：

	於12月31日	
	2011年 千份	2010年 千份
年初結餘	10,617	15,743
已行使	(2,593)	(5,126)
年終結餘	8,024	10,617

8,024,000份未獲行使購股權(2010年：10,617,000份購股權)已全部歸屬並可獲行使。於截至2011年12月31日止年度，2,593,200份購股權(2010年：5,125,200份購股權)已按每股股份行使價5.625港元行使，總計14,586,750港元(相等於人民幣12,212,000元)。

21 股本—本集團及本公司(續)

(c) 購股權計劃

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

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

根據董事會決議案，根據本計劃可認購合共15,350,000股本公司普通股的購股權已於2008年2月4日授予獨立非執行董事、一名執行董事及特定僱員，行使價為每股16.24港元。於2008年12月31日，全數15,350,000份購股權已沒收或註銷。

自2008年15,350,000份購股權已被沒收或註銷以來，截至2011年12月31日止概無根據購股權計劃授出任何購股權。

(d) 購回及註銷股份

截至2011年12月31日止年度，本公司以總金額為514,343,000港元(相等於人民幣421,581,000元)從聯交所合共購回84,055,000股股份。所購回股份已註銷，而本公司已發行股本按該等股份的面值相應削減。

綜合財務報表附註

22 儲備—本集團及本公司

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	股份溢價 人民幣千元 (附註(b))	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元 (附註(c))	法定盈餘 公積金 人民幣千元 (附註(d))	資本贖回 儲備 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
本集團								
於2010年1月1日的結餘	(185,787)	12,014,185	105,117	207,541	4,949	87,589	10,752,342	22,985,936
年度利潤	—	—	—	—	—	—	4,671,536	4,671,536
年內其他全面虧損，扣除稅項	—	—	—	—	—	(165,965)	—	(165,965)
僱員購股權計劃								
— 已發行股份所得款項	—	24,645	—	—	—	—	—	24,645
利潤分配	—	—	—	99,727	—	—	(99,727)	—
2009年末期股息	—	—	—	—	—	—	(714,565)	(714,565)
2010年中期股息	—	—	—	—	—	—	(465,137)	(465,137)
於2010年12月31日的結餘	(185,787)	12,038,830	105,117	307,268	4,949	(78,376)	14,144,449	26,336,450
年度利潤	—	—	—	—	—	—	5,722,775	5,722,775
年內其他全面虧損，扣除稅項	—	—	—	—	—	(38,754)	—	(38,754)
僱員購股權計劃								
— 已發行股份所得款項	—	11,996	—	—	—	—	—	11,996
購回及註銷股份	—	(414,718)	—	—	—	—	—	(414,718)
利潤分配	—	—	—	323,604	—	—	(323,604)	—
2010年末期股息	—	(742,033)	—	—	—	—	—	(742,033)
2011年中期股息	—	(639,773)	—	—	—	—	—	(639,773)
於2011年12月31日的結餘	(185,787)	10,254,302	105,117	630,872	4,949	(117,130)	19,543,620	30,235,943
即：								
擬派末期股息		505,772						505,772
其他		9,748,530						29,730,171
		10,254,302						30,235,943

22 儲備—本集團及本公司(續)

	股份溢價 人民幣千元 (附註(b))	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元 (附註(c))	資本贖回 儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
本公司					
於2010年1月1日的結餘	12,014,185	105,117	4,949	(214,854)	11,909,397
年度利潤	—	—	—	1,663,444	1,663,444
僱員購股權計劃					
— 已發行股份所得款項	24,645	—	—	—	24,645
2009年末期股息	—	—	—	(714,565)	(714,565)
2010年中期股息	—	—	—	(465,137)	(465,137)
於2010年12月31日的結餘	12,038,830	105,117	4,949	268,888	12,417,784
年度虧損	—	—	—	(106,352)	(106,352)
僱員購股權計劃					
— 已發行股份所得款項	11,996	—	—	—	11,996
購回及註銷股份	(414,718)	—	—	—	(414,718)
2010年末期股息	(742,033)	—	—	—	(742,033)
2011年中期股息	(639,773)	—	—	—	(639,773)
於2011年12月31日的結餘	10,254,302	105,117	4,949	162,536	10,526,904
即：					
擬派末期股息	505,772				505,772
其他	9,748,530				10,021,132
	10,254,302				10,526,904

附註：

- 本集團的合併儲備指於2006年本公司股份於聯交所上市前根據重組所收購的附屬公司股份面值與本公司作為交換而發行的本公司股份面值之間的差額。
- 根據開曼群島公司法（2003年修訂）第34條及本公司的組織章程細則，本公司的股份溢價可供分派予股東，惟須通過本公司的償付能力測試並遵守本公司組織章程細則條文。
- 以股份支付的酬金儲備指與根據購股權計劃授出的購股權有關的僱員服務價值（附註21）。
- 根據各家於中國成立的相關附屬公司（全部均為外商投資企業）的組織章程細則，附屬公司將按其法定賬目所報抵銷過往年度的累計虧損後劃撥收入淨額的若干百分比作儲備基金、企業發展基金及職工獎勵及福利基金。儲備基金及企業發展基金組成股東資金的一部分。職工獎勵及福利基金將列作負債入賬。年內，若干附屬公司對這些基金作出分配。
- 於2011年12月31日，本公司之可分派儲備為人民幣10,526,904,000元（2010年：人民幣12,417,784,000元）。

綜合財務報表附註

23 借貸—本集團及本公司

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本集團		
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	18,161,449	16,322,683
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(iv))	2,575,912	2,977,629
— 無抵押	750,000	1,098,000
來自其他金融機構的長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	3,152,900	1,500,000
— 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(v))	3,605,000	603,000
— 無抵押	200,000	—
高級票據—無抵押(附註(iii))	7,380,822	7,098,623
	35,826,083	29,599,935
減：須於一年內償還的長期銀行借貸	(3,965,249)	(3,325,123)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸	(4,283,000)	—
須於一年內償還的高級票據	—	(1,579,305)
須於一年內償還的金額	(8,248,249)	(4,904,428)
	27,577,834	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))	4,369,627	2,773,524
— 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(ii))	—	300,000
— 無抵押	25,000	800,000
來自其他金融機構的短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	700,000	—
— 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(v))	500,543	598,703
— 無抵押	1,140,000	—
長期借貸的即期部分	8,248,249	4,904,428
	14,983,419	9,376,655

23 借貸—本集團及本公司(續)

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本公司		
計入非流動負債的借貸		
高級票據—抵押(附註(iii))	7,380,822	7,098,623
長期銀行借貸		
—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(iv))	2,575,912	2,977,629
	9,956,734	10,076,252
減：須於一年內償還的高級票據	—	(1,579,305)
須於一年內償還的長期銀行借貸		
—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(iv))	(1,304,489)	(297,763)
須於一年內償還的金額	(1,304,489)	(1,877,068)
	8,652,245	8,199,184
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸—抵押	1,256,585	—
長期借貸的即期部分	1,304,489	1,877,068
	2,561,074	1,877,068

附註：

- (i) 於2011年12月31日，本集團的有抵押銀行借貸及來自其他金融機構的借貸總額為人民幣26,383,976,000元(2010年：人民幣20,596,207,000元)，以在建資產及樓宇(附註6)、投資物業(附註7)、土地使用權(附註8)、發展中物業(附註15)、持作銷售的落成物業(附註16)、可供出售金融資產(附註13)和受限制現金(附註20)作抵押。於2011年12月31日，有抵押借貸人民幣6,450,333,000元(2010年：人民幣5,233,153,000元)由許榮茂先生作進一步擔保。
- (ii) 於2010年12月31日，本集團持有之30,000,000股上海世茂股份已經抵押，以為集團公司取得銀行借貸總額人民幣300,000,000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。本公司可選擇按票據條款規定於若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干附屬公司(根據中國法律成立者除外)(「附屬公司擔保人」)負責擔保有關優先責任，並以該等附屬公司擔保人的股份作抵押。本公司於2011年5月3日提早贖回250,000,000美元原定於2011年12月到期的票據。
- 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，本公司已發行總計350,000,000美元於2018年3月8日到期的固定利率高級票據。本公司可選擇按票據條款在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負責擔保有關優先責任，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。貸款融資將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12月31日，所有貸款融資已提取。
- (v) 於2011年12月31日，793,770,000股(2010年：261,720,000股)上海世茂股份已抵押，以就集團公司從其他金融機構獲得借貸總額人民幣4,105,543,000元(2010年：人民幣1,201,703,000元)。

綜合財務報表附註

23 借貸—本集團及本公司(續)

來自其他金融機構的借貸主要以與信託融資公司簽訂信託安排的形式作出。該信託安排的本質為借貸，通常以上海世茂的資產或股份作為抵押品。

計息銀行借貸(包括應要求償還的定期貸款)乃按攤銷成本列賬。須於一年後償還的定期貸款人民幣1,987,836,400元(附應要求償還條款)於2011年12月31日分類為流動負債(2010年：人民幣1,958,772,000元)，預計該等貸款均毋須於一年內償還。

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

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	多於5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團					
計入非流動負債的借貸：					
於2011年12月31日	16,390,677	994,335	4,947,047	5,245,775	27,577,834
於2010年12月31日	17,210,189	1,966,000	—	5,519,318	24,695,507
計入流動負債的借貸：					
於2011年12月31日	9,130,520	5,852,899	—	—	14,983,419
於2010年12月31日	5,799,928	3,576,727	—	—	9,376,655
本公司					
計入非流動負債的借貸：					
於2011年12月31日	1,271,422	—	2,135,048	5,245,775	8,652,245
於2010年12月31日	2,679,866	—	—	5,519,318	8,199,184
計入流動負債的借貸：					
於2011年12月31日	1,304,489	1,256,585	—	—	2,561,074
於2010年12月31日	1,877,068	—	—	—	1,877,068

23 借貸—本集團及本公司(續)

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本集團		
銀行借貸：		
1至2年內	8,866,957	7,883,433
2至5年內	7,125,554	6,885,169
多於5年	4,204,500	4,407,587
高級票據：		
2至5年內	2,135,048	—
多於5年	5,245,775	5,519,318
	27,577,834	24,695,507
本公司		
銀行借貸：		
1至2年內	1,271,422	1,339,933
2至5年內	—	1,339,933
高級票據：		
2至5年內	2,135,048	—
多於5年	5,245,775	5,519,318
	8,652,245	8,199,184

於結算日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2011年	2010年
本集團		
銀行借貸—人民幣	7.78%	6.18%
銀行借貸—美元	3.59%	3.47%
銀行借貸—港元	2.73%	1.86%
高級票據—美元	10.02%	8.13%
來自其他金融機構借貸—人民幣	9.46%	7.33%
本公司		
銀行借貸—美元	3.68%	3.47%
銀行借貸—港元	3.68%	3.47%
高級票據—美元	10.02%	8.13%

綜合財務報表附註

23 借貸—本集團及本公司(續)

計入非流動負債的定息借貸的賬面值和公允價值如下：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
本集團		
於2011年12月31日	10,055,722	10,055,294
於2010年12月31日	6,122,318	5,690,895
本公司		
於2011年12月31日	7,380,822	7,380,064
於2010年12月31日	5,519,318	5,118,225

其他浮息借貸的賬面值與其公允價值相若。

以下述貨幣列值的借貸賬面值：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本集團		
人民幣	29,076,557	21,740,386
港元	3,325,177	2,319,165
美元	10,159,519	10,012,611
	42,561,253	34,072,162
本公司		
港元	1,337,340	129,731
美元	9,875,979	9,946,521
	11,213,319	10,076,252

24 衍生金融工具—本集團及本公司

於結算日的衍生金融工具負債如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利率掉期合約	52,115	—

於2011年1月6日，本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)訂立兩份名義總額為300,000,000美元的利率掉期合約(「掉期合約」)。掉期合約自2010年8月3日生效並將於2017年8月3日終止。根據掉期合約，自2011年2月3日起直至合約終止，本集團按固定利率9.65%收取利息，並按浮動利率(經參考於每半年(即2月3日及8月3日)發佈於彭博資訊的HSBC Vol-Budgeted Dynamic Term Premium Index)支付利息，惟以12.1%為上限。

掉期合約不符合會計對沖資格，因此分類為持作買賣流動資產或流動負債的衍生金融工具，公允價值變動於綜合收入報表內確認。

掉期合約產生的首日虧損約為人民幣125,306,000元，已於掉期合約有效年期內按直線法於綜合收入報表遞延或攤銷。截至2011年12月31日止年度，於「其他營運開支」確認的攤銷金額約為人民幣23,591,000元。此外，自首日起計至2011年12月31日，掉期合約之公允價值虧損人民幣28,524,000元亦於「其他營運開支」內確認。

綜合財務報表附註

25 遞延所得稅—本集團

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

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	895,648	822,331
— 將於12個月內收回	418,261	371,449
	1,313,909	1,193,780
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後收回	2,943,190	2,316,041
— 將於12個月內收回	229,625	54,168
	3,172,815	2,370,209
遞延所得稅負債淨額	1,858,906	1,176,429

遞延所得稅賬目淨額的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	1,176,429	1,074,867
在綜合收入報表扣除(附註32)	702,592	187,706
在其他全面收入計入	(20,115)	(86,144)
年終結餘	1,858,906	1,176,429

25 遞延所得稅—本集團(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2011年12月31日止年度遞延所得稅資產和負債變動如下：

遞延所得稅資產

	可扣未來 應繳所得稅的 土地增值稅撥備 人民幣千元	集團內交易 未變現利潤 人民幣千元	確認開支的 稅務虧損及 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	655,393	21,905	110,338	787,636
在綜合收入報表計入	84,196	266,473	69,508	420,177
於2010年12月31日	739,589	288,378	179,846	1,207,813
在綜合收入報表計入/(扣除)	115,044	(64,653)	(4,674)	45,717
於2011年12月31日	854,633	223,725	175,172	1,253,530

遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	收購資產 及負債的 公允價值調整 人民幣千元	若干附屬公司 保留利潤 的預繳稅 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2010年1月1日	727,350	1,106,732	28,421	1,862,503
在綜合收入報表扣除	584,891	22,992	—	607,883
在其他全面收入計入	—	(86,144)	—	(86,144)
於2010年12月31日	1,312,241	1,043,580	28,421	2,384,242
在綜合收入報表扣除/(計入)	631,753	(68,444)	185,000	748,309
在其他全面收入計入	—	(20,115)	—	(20,115)
於2011年12月31日	1,943,994	955,021	213,421	3,112,436

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

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就承前稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並未就累計虧損人民幣289,208,000元(2010年：人民幣307,905,000元)確認遞延所得稅資產人民幣72,302,000元(2010年：人民幣76,976,000元)。於2011年12月31日的人民幣10,490,000元、人民幣48,412,000元、人民幣21,380,000元、人民幣10,754,000元及人民幣198,171,000元累計虧損將分別於2012年、2013年、2014年、2015年及2016年屆滿。

綜合財務報表附註

26 應付貿易賬款及其他應付賬款—本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	15,525,549	9,337,094
其他應付稅項	551,945	508,640
應計費用	463,316	284,697
其他應付賬款(附註(b))	776,597	1,382,499
	17,317,407	11,512,930

附註：

(a) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於90天內	14,517,012	8,733,743
超過90天至1年內	1,008,537	603,351
	15,525,549	9,337,094

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
第三方貸款(附註)	—	500,000
收取客戶按金	264,830	454,629
代政府機構向客戶收取的費用	127,719	153,714
承建商的訂金	136,289	82,433
租戶及酒店客戶的租賃按金	140,074	68,423
其他	107,685	123,300
	776,597	1,382,499

附註：

本集團於截至2010年12月31日止年度向第三方借貸人民幣500,000,000元。該款項為無抵押、不計息且無固定還款期。該款項已於2011年悉數償清。

27 應付關聯方款項—本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
擁有共同董事之公司		
Perfect Zone International Limited	1,861	1,861
其他		
許世永先生及王莉莉女士(許榮茂先生的親屬)	28,970	28,970
	30,831	30,831

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應付關聯方款項賬面值與其公允價值相若。

28 其他收入／其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
政府賠償收入(附註)	—	265,943
已收政府補助金	261,925	261,213
匯兌收益淨額	520,134	257,367
其他	12,261	12,303
	794,320	796,826

附註：

本集團已於往年就土地動遷及地盤平整向某一地方政府機關預付墊款，而本集團因此可分攤拍賣已開發土地之所得利潤。於2010年，該地方政府機關取消上述安排，而本集團因此收取賠償收入。

綜合財務報表附註

29 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他經營開支的支出分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
員工成本－包括董事酬金(附註(a))	613,674	559,583
核數師酬金	6,900	6,300
折舊(附註6)	298,014	272,643
土地使用權攤銷(附註8)	40,058	32,047
應收賬款減值撥備(附註17)	6,066	5,898
計提/(淨撥回)持作銷售的落成物業減值虧損(附註16)	15,398	(152,480)
衍生金融工具公允價值虧損(附註24)	52,115	—
廣告、宣傳和佣金成本	460,822	343,375
已出售物業成本	14,157,018	12,223,369
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	1,413,713	1,116,060
無形資產撇銷(附註9)	16,435	67,799
慈善捐款	13,250	47,326
投資物業產生的直接開支	36,703	11,937
經營租約租金開支	79,659	66,260
酒店營運產生的直接開支	396,604	423,170
出售附屬公司虧損	34,450	—
企業及辦公開支	441,311	393,598
其他開支	260,520	218,977
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	18,342,710	15,635,862

(a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
工資及薪金	460,089	420,044
退休金成本－法定退休金(附註(c))	45,318	37,995
其他津貼及福利	108,267	101,544
	613,674	559,583

29 按性質分類的支出(續)

(b) 營業稅及其他徵費

本集團的中國公司須就銷售物業收入繳付5%營業稅及其他徵費。

(c) 退休金－固定供款計劃

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

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

30 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	1,467,887	953,110
—毋須於五年內全數償還	270,748	233,163
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	189,520	86,544
—毋須於五年內全數償還	558,824	320,416
其他金融機構借款利息		
—須於五年內全數償還	552,913	82,352
	3,039,892	1,675,585
減：資本化利息	(2,559,472)	(937,785)
融資成本	480,420	737,800
融資收入	(100,074)	(66,247)
融資成本－淨額	380,346	671,553

綜合財務報表附註

31 董事和五名最高薪人士的酬金

(a) 董事酬金

本公司截至2011年12月31日止年度每位董事的酬金載列如下：

董事名稱	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休福 利供款 人民幣千元	僱員 購股權計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
許榮茂先生	—	4,978	1,659	10	—	6,647
許世壇先生	—	3,185	1,857	10	—	5,052
姚櫟女士	—	2,514	—	10	—	2,524
童自成先生(附註1)	—	1,927	161	8	—	2,096
劉賽飛先生	—	1,557	2,605	10	—	4,172
許幼農先生(附註2)	—	1,821	1,093	51	—	2,965
獨立非執行董事						
簡麗娟女士	199	—	—	—	—	199
呂紅兵先生	199	—	—	—	—	199
顧雲昌先生(附註3)	73	—	—	—	—	73
林清錦先生	199	—	—	—	—	199
	670	15,982	7,375	99	—	24,126

附註：

1. 童自成先生已於2011年11月2日辭任。
2. 許幼農先生獲委任為執行董事，自2011年1月1日起生效。
3. 顧雲昌先生已於2011年5月12日退任。

31 董事和五名最高薪人士的酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

本公司截至2010年12月31日止年度每位董事的酬金載列如下：

董事名稱	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休福 利供款 人民幣千元	僱員 購股權計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
許榮茂先生	—	5,229	1,743	10	—	6,982
許世壇先生	—	2,909	1,371	10	—	4,290
姚櫟女士	—	2,233	1,424	10	—	3,667
葉偉成先生	—	1,873	—	10	—	1,883
童自成先生	—	1,880	1,991	10	—	3,881
劉賽飛先生(附註1)	—	1,390	1,627	10	—	3,027
非執行董事						
鄧炳輝先生(附註2)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事						
簡麗娟女士	209	—	—	—	—	209
呂紅兵先生	209	—	—	—	—	209
顧雲昌先生	209	—	—	—	—	209
林清錦先生	209	—	—	—	—	209
	836	15,514	8,156	60	—	24,566

附註：

1. 劉賽飛先生獲委任為執行董事，自2010年2月1日起生效。
2. 鄧炳輝先生已於2010年2月1日辭任。

綜合財務報表附註

31 董事和五名最高薪人士的酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

截至2011年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士中四名為董事(2010年：四名)。五名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及津貼	13,485	13,641
花紅	7,869	8,156
退休計劃供款	91	50
	21,445	21,847

酬金的組別如下：

	人數	
	2011年	2010年
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	2	—
人民幣3,000,001元至人民幣3,500,000元	—	1
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	—	2
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1	1
人民幣5,000,001元至人民幣5,500,000元	1	—
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元	1	1

(c) 截至2011年及2010年12月31日止年度，本集團概無向以上任何董事或五名最高薪人士支付或應付酬金，以作為吸引加入本集團或於加入本集團時的獎勵，或作離職補償。

32 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	2,304,624	1,819,915
— 中國預扣所得稅	124,643	—
— 中國土地增值稅	1,170,781	1,071,747
	3,600,048	2,891,662
遞延所得稅(附註25)		
— 中國企業所得稅	517,592	187,706
— 中國預扣所得稅	185,000	—
	702,592	187,706
	4,302,640	3,079,368

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

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除所得稅前利潤	10,751,569	8,570,310
減：應佔聯營公司和共同控制實體業績	(121,866)	48,096
土地增值稅	(1,170,781)	(1,071,747)
	9,458,922	7,546,659
按中國企業所得稅率25%(2010年：25%)計算	2,364,731	1,886,665
其他國家或地區不同稅率的影響	(2,140)	(3,835)
不能扣減所得稅的支出(附註(a))	542,393	167,579
毋須課稅的收入(附註(b))	(132,311)	(46,141)
未確認的稅務虧損	49,543	3,353
中國企業所得稅開支	2,822,216	2,007,621
中國土地增值稅	1,170,781	1,071,747
當期所得稅—中國預扣所得稅	124,643	—
遞延所得稅—中國預扣所得稅	185,000	—
	4,302,640	3,079,368

綜合財務報表附註

32 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 不能扣減所得稅的支出主要來自本公司及其於開曼群島、英屬處女群島及香港設立的附屬公司產生的不可扣稅開支。
- (b) 毋須課稅的收入主要來自於開曼群島、英屬處女群島及香港註冊成立的公司所產生的利息收入及匯兌收益淨額。

香港利得稅

由於本集團於截至2011年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備(2010年：無)。

中國企業所得稅

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

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。

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%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司之直接控股公司。

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。

33 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股22港仙(2010年：15港仙)(附註(a))	639,773	463,801
擬派末期股息每股普通股18港仙(2010年：25港仙)(附註(b))	505,772	754,623
	1,145,545	1,218,424

33 股息(續)

附註：

- (a) 於2011年8月31日本公司董事會會議宣派截至2011年6月30日止六個月中期股息每股普通股22港仙(2010年：15港仙)，共約780,684,000港元(相等於人民幣639,773,000元)。
- (b) 於2012年3月29日舉行的會議上，董事建議由2011年12月31日之股份溢價派發末期股息每股普通股18港仙。擬派股息並未於綜合財務報表內列為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後將會列作截至2012年12月31日止年度之股份溢價分派。於2011年3月22日，本公司董事會會議建議宣派2010年末期股息每股普通股25港仙，共約887,282,000港元(相等於人民幣754,623,000元)，該建議已於2011年5月12日召開的股東週年大會獲批准。

34 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年內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,722,775	4,671,536
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,527,568	3,544,710
每股基本盈利(人民幣分)	162.2	131.8

每股攤薄盈利乃就購股權計劃授出的購股權(附註21)(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數而計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,722,775	4,671,536
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,527,568	3,544,710
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)	3,181	5,966
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,530,749	3,550,676
每股攤薄盈利(人民幣分)	162.1	131.6

綜合財務報表附註

35 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務所得現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除所得稅前利潤	10,751,569	8,570,310
調整項目：		
利息收入	(100,074)	(66,247)
融資成本	480,420	737,800
應收賬款減值撥備	6,066	5,898
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備／(撥回)	15,398	(152,480)
折舊	298,014	272,643
出售物業及設備的收益	(464)	(510)
應佔聯營公司業績	(97,653)	48,110
應佔共同控制實體業績	(24,213)	(14)
出售附屬公司淨虧損(附註(ii))	34,450	—
土地使用權攤銷	40,058	32,047
衍生金融工具公允價值虧損	52,115	—
投資物業的公允價值收益	(2,527,013)	(2,339,562)
無形資產撇銷	16,435	67,799
匯兌收益淨額	(520,134)	(257,367)
	8,424,974	6,918,427
營運資金變動：		
發展中物業和持有作銷售用途的落成物業 及收購土地使用權預付款項	(6,795,909)	(11,252,988)
受限制現金	(124,605)	(36,871)
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	713,177	(505,560)
應收關聯公司款項	358,975	(1,524,625)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,276,020)	1,254,372
預收客戶款項	(103,147)	5,429,195
應付關連方及非控制性權益款項	—	(7,966)
經營業務所得現金淨額	1,197,445	273,984

附註：

- (i) 出售一間附屬公司
於2011年12月，本集團以人民幣290,000,000元的代價向第三方出售當時全資附屬公司青島新城50%的股權。根據經修訂的組織章程細則，本集團及該第三方將共同控制青島新城的營運。出售青島新城導致淨虧損人民幣34,450,000元，出售產生的淨現金流入為人民幣226,419,000元。

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體

本集團的主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體於2011年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立日期	法定地位	已發行／ 註冊資本	於2011年12月 31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業					
上海世茂房地產有限公司	2000年3月15日	外資企業	註冊資本 75,000,000美元	100%	物業發展
上海世茂國際廣場有限責任公司	1994年9月15日	外資企業	註冊資本人民幣 1,600,000,000元	100%	酒店及商場
上海世茂建設有限公司	2001年3月16日	外資企業	註冊資本人民幣 540,000,000元	100%	投資控股
上海世茂莊園置業有限公司	2002年6月19日	外資企業	註冊資本 18,400,000美元	100%	物業發展及酒店
上海世茂北外灘開發建設 有限公司	2002年5月17日	外資企業	註冊資本 650,000,000港元	100%	酒店
哈爾濱世茂濱江新城開發 建設有限公司	2004年3月24日	外資企業	註冊資本 548,000,000港元	100%	物業發展
常熟世茂房地產開發有限公司	2004年12月24日	外資企業	註冊資本 440,000,000港元	100%	物業發展
昆山世茂蝶湖灣開發建設 有限公司	2003年11月10日	外資企業	註冊資本人民幣 412,410,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	法定地位	已發行／ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
武漢世茂錦繡長江房地產 開發有限公司	2005年6月6日	外資企業	註冊資本 114,269,000美元	96.1%	物業發展
昆山世茂房地產開發有限公司	2003年12月24日	內資企業	註冊資本人民幣 547,668,147元	64.2%	物業發展
嘉興世茂新城房地產開發 有限公司	2006年9月28日	外資企業	註冊資本 62,800,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新城房地產開發 有限公司	2006年7月11日	外資企業	註冊資本 52,350,000美元	100%	物業發展
紹興世茂置業有限公司	2006年7月11日	外資企業	註冊資本 79,030,000美元	100%	物業發展
蕪湖世茂房地產開發有限公司	2006年9月8日	外資企業	註冊資本 56,500,000美元	100%	物業發展
煙台世茂置業有限公司	2006年9月6日	外資企業	註冊資本 48,500,000美元	100%	物業發展
常州世茂房地產有限公司	2006年11月27日	外資企業	註冊資本 313,730,000美元	100%	物業發展

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
瀋陽世茂新發展置業有限公司	2006年12月5日	外資企業	註冊資本 108,900,000美元	100%	物業發展
天津生態城世茂新紀元投資 開發有限公司	2009年11月9日	內資企業	註冊資本人民幣 409,140,400元	75%	物業發展
蘇州世茂商業運營有限公司	2008年12月5日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	64.2%	商業發展
杭州世茂置業有限公司	2006年12月13日	外資企業	註冊資本 111,900,000美元	100%	物業發展
徐州世茂新城房地產 開發有限公司	2007年2月14日	外資企業	註冊資本 75,980,000美元	100%	物業發展
徐州世茂置業有限公司	2007年2月14日	內資企業	註冊資本人民幣 491,412,600元	64.2%	物業發展
福州世茂置業有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本人民幣 430,000,000元	100%	物業發展
福州世茂新城房地產 開發有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本人民幣 880,000,000元	100%	物業發展
蕪湖世茂新發展置業 有限公司	2007年5月16日	內資企業	註冊資本人民幣 110,000,000元	64.2%	物業發展

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
蕪湖世茂新世紀置業有限公司	2007年9月26日	外資企業	註冊資本人民幣 35,000,000元	100%	物業發展
瀋陽世茂新世紀房地產 開發有限公司	2007年5月24日	內資企業	註冊資本人民幣 580,058,500元	64.2%	物業發展
大連世茂龍河發展有限公司	2006年6月9日	外資企業	註冊資本 109,600,000美元	100%	物業發展
蘇州世茂投資發展有限公司	2007年3月2日	內資企業	註冊資本人民幣 526,795,630元	64.2%	物業發展
蘇州世茂置業有限公司	2007年1月26日	外資企業	註冊資本 178,000,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新紀元置業有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本人民幣 245,520,127元	64.2%	物業發展
紹興世茂新置業發展有限公司	2007年7月13日	外資企業	註冊資本 14,500,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新世紀置業有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本人民幣 423,457,740元	64.2%	物業發展
嘉興世茂新世紀置業有限公司	2007年7月6日	外資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	物業發展

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
牡丹江世茂置業有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 16,000,000美元	95%	物業發展
牡丹江世茂新城房地產 開發有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
常熟世茂新發展置業有限公司	2007年8月24日	內資企業	註冊資本人民幣 692,174,000元	64.2%	物業發展
昆山世茂新發展置業有限公司	2007年9月12日	外資企業	註冊資本 49,980,000美元	100%	物業發展
上海世源建材貿易有限公司	2007年1月22日	外資企業	註冊資本 5,000,000港元	100%	建材貿易
上海世盈投資管理有限公司	2007年8月21日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	100%	投資控股
廈門信誠建築裝潢有限公司	2007年3月6日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	建材貿易
北京財富時代置業有限公司	2001年9月18日	內資企業	註冊資本人民幣 1,010,000,000元	64.2%	物業發展
牡丹江睿智營銷企劃有限公司	2007年12月4日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	營銷

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	法定地位	已發行／ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
牡丹江世拓建材貿易有限公司	2008年4月3日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	建材貿易
咸陽世茂房地產開發有限公司	2004年4月29日	外資企業	註冊資本 30,000,000港元	60%	物業發展
上海碧橙房地產有限公司	2003年9月28日	內資企業	註冊資本人民幣 236,200,000元	100%	物業發展
福建世茂投資發展有限公司	2003年11月17日	外資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	82.1%	物業發展
南京世茂房地產開發有限公司	2004年7月23日	外資企業	註冊資本人民幣 328,000,000元	82.1%	物業發展
上海世茂投資管理有限公司	2009年5月11日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	100%	投資控股
上海逸景園林景觀工程有限公司	2009年9月3日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	工程
福建世茂新里程房地產 開發有限公司	2009年10月10日	內資企業	註冊資本人民幣 1,867,000,000元	81.8%	物業發展
上海世茂企業發展有限公司	2000年6月22日	內資企業	註冊資本人民幣 101,723,568元	50.9%	投資控股

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
泰州世茂新城房地產開發有限公司	2008年2月22日	外資企業	註冊資本 40,000,000美元	100%	物業發展
無錫世茂房地產開發建設有限公司	2009年11月20日	內資企業	註冊資本人民幣 102,000,000元	95%	物業發展
武漢世茂嘉年華置業有限公司	2009年12月14日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	81.7%	物業發展
寧波世茂房地產開發有限公司	2007年12月24日	外資企業	註冊資本 99,980,000美元	100%	物業發展
大連世茂嘉年華置業有限公司	2009年9月4日	外資企業	註冊資本 100,000,000美元	100%	物業發展
天津世茂新里程置業有限公司	2009年11月5日	內資企業	註冊資本人民幣 470,000,000元	100%	物業發展
成都世茂置業有限公司	2009年10月13日	內資企業	註冊資本人民幣 299,021,884元	100%	物業發展
無錫世茂新發展置業有限公司	2009年11月23日	內資企業	註冊資本人民幣 102,000,000元	77.8%	物業發展
瀋陽兆隆地產開發有限公司	2007年4月19日	內資企業	註冊資本人民幣 30,000,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	法定地位	已發行／ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
福州世茂新紀元置業有限公司	2010年12月23日	內資企業	註冊資本人民幣 619,500,000元	100%	物業發展
福建世茂置業有限公司	2009年7月16日	內資企業	註冊資本人民幣 986,560,000元	100%	物業發展
泉州世茂新領域置業有限公司	2011年3月15日	內資企業	註冊資本人民幣 1,037,750,000元	100%	物業發展
武漢世茂新城房地產開發 有限公司	2010年3月23日	內資企業	註冊資本人民幣 361,000,000元	100%	物業發展
牡丹江德威建材貿易有限公司	2010年7月21日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	建材貿易
牡丹江雅商建材貿易有限公司	2010年2月7日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	82.1%	建材貿易
牡丹江潤景園林景觀工程 有限公司	2010年5月25日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	工程
北京鵬麗花園房地產發展 有限公司	1995年5月5日	外資企業	註冊資本 12,000,000美元	100%	物業發展
長沙世茂房地產有限公司	2010年7月21日	內資企業	註冊資本人民幣 25,000,000元	100%	物業發展
南昌世茂新發展置業有限公司	2010年10月19日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000,000元	100%	物業發展

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
成都世茂投資有限公司	2009年11月17日	內資企業	註冊資本人民幣 212,195,865元	80%	物業發展
杭州世茂新里程置業 有限公司	2010年4月16日	外資企業	註冊資本人民幣 685,000,000元	100%	物業發展
寧波世茂新城房地產 開發有限公司	2010年5月19日	內資企業	註冊資本人民幣 160,000,000元	100%	物業發展
寧波世茂新紀元置業 有限公司	2010年3月22日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
上海世茂股份有限公司	1992年7月1日	內資企業	註冊資本人民幣 1,170,595,338元	64.2%	物業發展
昆山世茂華東商城開發 有限公司	2005年8月24日	內資企業	註冊資本人民幣 150,000,000元	64.2%	物業發展
北京世茂置業有限公司	2009年1月19日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	64.2%	物業發展
牡丹江茂源建材貿易 有限公司	2008年4月22日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	64.2%	建材貿易
福州世茂天城百貨 有限公司	2008年11月14日	內資企業	註冊資本人民幣 30,000,000元	64.2%	商業發展
瀋陽世茂新世紀百貨 有限公司	2008年10月20日	內資企業	註冊資本人民幣 20,000,000元	64.2%	商業發展

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
上海世茂百貨有限公司	2009年1月20日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	64.2%	商業發展
煙台世茂百貨有限公司	2009年5月11日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	64.2%	商業發展
北京世茂新世紀百貨 有限公司	2010年1月28日	內資企業	註冊資本人民幣 30,000,000元	64.2%	商業發展
蕪湖世茂百貨有限公司	2010年4月6日	內資企業	註冊資本人民幣 30,000,000元	64.2%	商業發展
主要附屬公司—於英屬處女群島註冊成立及營業					
Shimao Property Holdings (BVI) Limited	2002年8月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Advance Assets Holdings Limited	2001年6月22日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Best Empire Investments Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Double Achieve Assets Limited	2002年1月31日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
易達集團有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
East Light Group Limited	2006年5月12日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Everactive Properties Limited	2001年5月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於英屬處女群島註冊成立及營業(續)					
Highsharp International Limited	2007年2月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Keen View Limited	2006年5月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Magic Dynasty Investments Limited	2006年11月15日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Mega Universe Limited	2001年7月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Peak Castle Assets Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
峰盈國際有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
精選投資有限公司	2001年10月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Prime Master Holdings Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Shimao Management (Overseas) Limited	2002年12月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	管理服務
Significant Asset Group Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Vicking International Ltd.	1994年1月19日	有限公司	50,000股1美元普通股	100%	投資控股
Wickfair Investments Limited	2004年10月8日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Year Grant Investments Limited	2001年9月3日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於香港註冊成立及營業					
卓悅建築工程專業顧問有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000股1港元普通股	100%	顧問服務
博希有限公司	2007年11月13日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
悅安集團有限公司	2007年8月1日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
祿裕投資有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇朗控股有限公司	2007年5月7日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
顯赫集團有限公司	2007年5月22日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
智先投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦旭投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
輝保投資有限公司	2006年6月5日	有限公司	1股1港元普通股	100%	持有商標
先迅有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦尚投資有限公司	2007年10月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
碩天投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
現代建築工程專業設計有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000股1港元普通股	100%	設計服務

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司—於香港註冊成立及營業(續)					
Mount Profit Investments Limited	2006年12月14日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
栢質投資有限公司	2007年5月11日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
華尚控股有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
宇潤集團有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇智國際有限公司	2007年5月16日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
世茂集團控股有限公司	1994年2月3日	有限公司	100,000,000股1港元普通股	100%	投資控股
馳迅有限公司	2009年3月18日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
通永有限公司	2005年3月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	管理服務
聯營公司—於中國成立及營業					
廣州利合房地產開發有限公司	2010年1月12日	內資企業	註冊資本人民幣 659,376,984元	20%	物業發展
聯營公司—於英屬處女群島成立及營業					
海峽建設投資(控股)有限公司	2009年11月17日	有限公司	32,258.0683股 10,000美元普通股	49%	投資控股
Eagle Rights Limited	2010年3月31日	有限公司	45,000,000股 無面值普通股	33.33%	投資控股

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	法定地位	已發行／ 註冊資本	於2011年12月	
				31日持有的 實際權益	主要業務
共同控制實體－於中國成立及營業					
杭州世茂世盈房地產 開發有限公司	2008年1月24日	外資企業	註冊資本 249,800,000美元	50%	物業發展
海墅房地產開發(杭州) 有限公司	2007年9月25日	外資企業	註冊資本 199,880,000美元	50%	物業發展
惠州富茂房地產開發 有限公司	2010年5月14日	內資企業	註冊資本人民幣 500,000,000元	50%	物業發展
天津津南新城房地產 開發有限公司	2010年5月26日	內資企業	註冊資本人民幣 3,667,300,000元	25%	物業發展
天津和安投資有限公司	2010年8月19日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	25%	投資控股
青島世茂新城房地產 開發有限公司	2010年4月29日	外資企業	註冊資本人民幣 99,980,000元	50%	物業發展
共同控制實體－於香港成立及營業					
興貴投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	2股1港元普通股	50%	投資控股
興創企業有限公司	2007年6月14日	有限公司	2股1港元普通股	50%	投資控股

37 或然事項

本集團有以下或然負債：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	7,093,011	3,898,553
就借貸提供擔保(附註(b))	1,822,500	1,924,578
	8,915,511	5,823,131

附註：

- (a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。
- (b) 本集團及聯營公司廣州利合之其他股東分別按彼等各自於廣州利合之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2011年12月31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：人民幣1,024,578,000元）。

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

38 承擔

- (a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	1,463,953	1,025,577
— 土地使用權(包括有關聯營公司及共同控制實體者)	14,633,073	13,146,262
— 由本集團發展作銷售用途的物業	13,395,760	8,836,592
— 就動遷及地盤平整向地方政府機關預付墊款	—	2,700,000
	29,492,786	25,708,431

綜合財務報表附註

38 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，本集團未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1年內	77,541	58,161
2年至5年內	488,442	412,268
多於5年	662,194	850,007
	1,228,177	1,320,436

39 關連方交易

- (a) 除於財務報表其他地方所披露者外，本集團於截至2011年12月31日止年度已訂立以下主要關連方交易：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
需支付關聯公司的經營租金開支(附註)	3,738	4,386

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賃協議，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12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	29,553	30,258
— 退休計劃供款	131	140
	29,684	30,398

40 結算日後事項

於2012年1月，本集團聯營公司海峽建設投資(控股)有限公司獲得由渣打銀行(香港)有限公司營辦並向PAG Asset Portfolio借貨的225,000,000美元貸款融資。該項貸款由本公司及海峽建設投資(控股)有限公司其他股東提供擔保。

41 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2012年3月29日經本公司董事會批准。