

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



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2012年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 營業額為人民幣286億元，較2011年上升10.1%。
2. 毛利額輕微下降3.9%至人民幣96億元，毛利率由2011年的38.4%下降至33.5%。
3. 股東應佔溢利與去年相若，為人民幣58億元。撇除主要非現金項目，年內股東應佔核心業務純利約為人民幣44億元，較去年下降4.0%。
4. 每股基本盈利為人民幣166.3分，較2011年上升2.5%。
5. 來自酒店、投資物業及其他的收入上升41.8%至人民幣20億元。
6. 董事會建議派發末期股息每股55港仙，比去年全年派發之股息增加37.5% (2011年全年：40港仙)。
7. 2012年合約銷售額為人民幣461億元，同比增加50.2%。
8. 於2012年12月31日，本集團可動用的資金為人民幣281億元，包括持有現金人民幣181億元及可使用之銀行授信餘額人民幣100億元。
9. 淨負債比率大幅下降至55.9% (2011年：81.7%)。

主席報告

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2012年12月31日止全年業績報告。

2012年業績

年內，受歐債危機影響，環球經濟充滿不穩定性，中國受著外圍因素影響，加上為防範通漲繼續實行緊縮政策，經濟明顯有放緩跡象。中央政府以穩定經濟發展為基調，釋放寬鬆金融政策，2012年兩次下調存款儲備金率，並且於年內下調基準貸款息率0.25%，為貨幣的流通性提供有利的環境。中央政府一直未推出更嚴厲的樓市調控政策，總體上以強調限購、限貸、限價等既有政策為主，但仍以「繼續堅定對房地產市場行業推行緊縮措施」為基調，強化房地產調控的執行為主要現行的方向。

房地產市場於下半年開始加速回暖，不少城市的樓市交易同比成交量增幅超過一倍，尤其2013年春節期間，內地多個城市的樓市於下半年出現「價量齊升」勢頭，市場再次憂慮中央會再次出招壓抑持續升溫的內房市場。國務院總理溫家寶先生於2013年2月20日主持國務院常務會議時提出，要繼續做好房地產市場的調控工作。會議指出，雖然近年中央推出的樓控措施，已令內地房產市場漸趨平穩，惟由於內地城鎮化發展迅速，住房剛性需求強勁，部份城市更出現供求緊張局面，故嚴打投機性購房仍是中央堅持的基本政策，「嚴格實施差別化信貸政策」和「擴大個人住房房產稅改革試點範圍」仍是主調。

2013年3月4日，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。由此，溫家寶領導的本屆政府最後一次國務院常務會議出臺的樓市調控「新國五條」細則落地，重拳擊向高房價和投資投機炒房。該細則重申省級政府穩定房價不力將被約談問責、加快推進擴大房產稅試點等政策以外，還有諸多進一步調控政策，包括對房價上漲過快、城市進一步提高二套房貸首付比例和貸款利率、房屋轉讓所得稅嚴格按20%計徵、各地要提高商品房預售門檻等，預期2013年整個房地產市場將會進入新一輪調整週期。世茂房地產會因應市場的變化而調整自身的銷售策略，同時亦會整合產品，務求產品配合國策及市場需求。

世茂房地產於2012年從管理結構，到產品線拓展，到品牌定位乃至於企業公共形象落實及執行連串變革，致使合約銷售創下人民幣461億元的佳績，實為集團持續連貫的變革成果。

回顧期內，確認收入為人民幣286億元，較2011年同期上升10.1%；經營利潤輕微下降9.1%至約人民幣100億元，乃由於集中清理庫存所致；股東應佔利潤為人民幣57.6億元，與去年相若。撇除所得稅及少數股東權益後的投資物業的公允價值收益人民幣13.6億元（2011年：該項公允價值收益為人民幣14.2億元），股東應佔核心業務純利約為人民幣43.9億元（2011年：人民幣45.6億元），同比輕微下降4.0%。為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）建議派發截至2012年12月31日止年度之末期股息每股55港仙，比去年全年派發之股息增加37.5%（2011年全年：40港仙）。

回顧及展望

本集團於年初訂下的2012年合約銷售額目標為人民幣307億元，集團於2012年全年實現銷售額人民幣461億元，超過全年目標的50%，累計銷售面積達409萬平方米，平均售價為每平方米人民幣11,277元。銷售業績驕人，證明管理層內部管理提升工作見成效。

本集團2013年的合約銷售額目標為人民幣550億元，截至2013年3月25日止累計未入賬合約銷售額超過人民幣400億元，其中已包含鎖定今年會入賬目標的約70%。

本集團自去年年底不懈的進行內部管理提升工作，包括管理變革、加強團隊、產品創新、服務增值及加強財務結構。

管理變革、加強團隊

世茂房地產的變革首先從管理架構開始。本集團將全國各個區域進行了重新劃分，細分為蘇滬區、杭州區、寧波區、中南區、西部區、東北區、環渤海區等七個區域加上旅遊地產及上海世茂股份有限公司，區域的總部均位於區域中心城市，以縮短管理半徑。同時，原本獨立的開發與行銷兩個團隊開始融合，行銷團隊融入到各個區域公司中的產品研發、項目施工、客戶服務、銷售等環節之中。

另一方面，嚴格管理大大強化世茂房地產綜合能力。世茂房地產著手建立一系列品質管控辦法，比如針對新增及重點項目，開展集團、區域和項目三級聯動，實施區域方案設計評審會。另外，一項被稱為「飛行檢查」、「五方查驗」的措施也已推行，即在施工過程中對工程進度、品質、工程管理等各方面進行定期檢查，組織五方查驗，檢查結果不符合要求的，必須整改達標。

人才培訓方面，本集團根據2011年提出的「新世力及新睿力計劃」於2012年招聘約110人；「中生代計劃」於2012年末累計招聘中生代80人，通過直接獲取行業優秀人才，增強組織競爭力，補充人才梯隊；並以「社會精英計劃」完善行業人才地圖，搜尋並吸引行業前十企業的商管人才，為區域擴張提供直接支援，為每一個進入人才庫的僱員度身定制培養方案。

產品創新、服務增值

管理架構的調整帶動世茂房地產的產品變革，更多剛性需求和首次改善性客戶的產品開始面世。本集團2012年在售的四十多個項目中，有三十多個項目修改了產品結構，把單一大戶型產品調整為大、中、小戶型產品並存，以及將原項目設計的大戶型公寓調整為中小戶型。在產品創新同時，本集團還通過增值服務，打造全週期全方位服務體系，務求以服務創造價值，讓世茂房地產產品由被動升值轉變為主動增值。

在推動業主資產的主動增值中，世茂房地產與合作夥伴聯手推出「7•24小時業主增值服務」，按照五星級酒店標準進行業主房屋管理；為業主提供託管服務，借助電子商務平台進行市場推廣，使業主獲得租賃回報。

穩健運營、持續成長

世茂房地產秉持穩健策略，於2012年初將降低負債率作為重要目標，提出年內大降負債率。為此，世茂房地產加快銷售回款，將銷售收入及現金流納入業績綜合排名考核指標。至年中，世茂房地產淨負債率已從2011年底的81.7%迅速降至68.3%，2012年底世茂房地產成功將淨負債率進一步降至55.9%。

世茂房地產同時採取措施優化資金結構及降低資金成本，包括全面暫停所有高息融資，且利息成本也得有效控制，由2011年的7.9%減至2012年的7.7%。2012年11月，世茂房地產獲得約6.7億美元等值銀團貸款及於2013年初發行8億美元高級票據，延長整體債務期限。此外，本集團亦持有充足現金，截至2012年12月31日止，持有現金約人民幣181億元，未提用貸款額度約為人民幣100億元。

全年銷售理想、資金充裕的世茂房地產於2012年下半年開始增加土地儲備，為未來業績蓄力。世茂房地產於2012年下半年於海南文昌、上海、福州閩侯、武漢蔡甸、南京及南通增加約130萬平方米住宅土地儲備及於2013年2月28日止，於寧波、杭州及濟南增加約100萬平方米住宅土地儲備。目前，世茂房地產旗下擁有逾70個項目，分佈於全國35個城市，共約3,622萬平方米的優質土地。優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為世茂房地產在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

致謝

本人謹代表董事會向全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶給予我們的大力支持，以及與本公司一同努力的各位董事、管理層及員工，表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持及關注。

許榮茂
主席

香港，2013年3月26日

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。截至2012年12月31日止，本集團營業額達到人民幣286億元，較2011年人民幣260.3億元增長10.1%。年內物業銷售收入為人民幣266億元，佔收益總額的92.9%，較2011年增長約8.2%。平均入賬銷售價格(包括聯營公司銷售)從2011年每平方米人民幣11,786元下降13.0%至2012年每平方米人民幣10,251元，主要原因是自2012年開始，本集團部份項目以優惠促銷老庫存，以及在二三線城市項目的銷售比重大幅增加，導致平均入賬銷售價格有所下調。本集團於2012年入賬項目總數為37個，較2011年的32個為多。其中，11個項目分別為常熟世茂世紀中心、福州晉江世茂禦龍灣、福州世茂天城、廈門世茂湖濱首府、杭州世茂江濱花園、福州閩侯世茂御龍灣、上海世茂濱江花園、南京世茂外灘新城、蘇州世茂運河城、昆山世茂東壹號及昆山世茂國際城，入賬銷售收入均分別達人民幣10億元以上。

2) 集團銷售穩定增長，達全年銷售目標

物業銷售方面，2012年集團合約銷售額達人民幣461億元，超額完成銷售目標的50%。累計銷售面積達409萬平方米，平均售價為每平方米人民幣11,277元。

銷售業績驕人，證明管理層銷售策略行之有效。展望2013年，本集團將藉著發展全新項目或現有項目的新階段，增加約510萬平方米的可售面積，連同截至2012年12月31日256萬平方米的可售面積，本集團於2013年可供出售面積約為770萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2012年竣工的總樓面面積約為333萬平方米，與去年的330萬平方米相若。年內，集團各地項目工程完成情況良好，新增已開工面積達522萬平方米。本集團於2012年12月31日共有約1,000萬平方米在建面積，在建項目的增加也為本集團未來發展奠定了堅實基礎。展望2013年，為保持資金實力，本集團初訂計劃竣工樓面面積約500萬平方米，較2012年增加50%。

4) 土地儲備穩步增長，為長遠發展奠定堅實基礎

為支持本集團的持續發展，本集團在收購土地方面亦採取積極而嚴謹的態度。世茂房地產於2012年於海南文昌、上海、福州閩侯、武漢蔡甸、南京及南通增加約130萬平方米住宅土地儲備，並在近期於寧波、杭州及濟南增加約125萬平方米。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4,382元。由此可見，本集團以一貫審慎的態度擴充土地儲備，秉承穩健經營的一貫作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。2012年12月31日，本集團的土地成本為每平方米人民幣2,082元，相對低廉的土地成本為日後利潤率的提升提供了有效保證。

2012年12月31日，世茂房地產以3,622萬平方米的土地儲備，位於中國房地產土地儲備排名前列。從地域來看，2012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。

本集團於2012年及截至2013年2月28日止收購土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (人民幣 百萬元)	總計劃 建築面積 (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
世茂房地產						
1 海南文昌	2012年4月	旅遊地產	264.56	315,139	840	100%
2 上海佘山	2012年8月	旅遊地產	965.00	94,510	10,211	100%
3 福州閩侯	2012年9月	旅遊地產	627.00	290,482	2,158	100%
4 武漢蔡甸	2012年10月	旅遊地產	139.50	46,440	3,004	81.7%
5 南京白下	2012年11月	住宅	1,900.00	295,346	6,433	51%
6 南通	2012年11月	住宅	1,000.35	285,000	3,510	100%
7 寧波馬家	2013年1月	住宅	805.05	82,148	9,800	100%
8 寧波寶慶寺	2013年1月	住宅	2,139.30	223,310	9,580	100%
9 杭州之江度假村	2013年2月	住宅	1,601.68	200,152	8,002	51%
10 杭州牛田地塊	2013年2月	住宅	1,000.00	89,729	11,145	100%
11 濟南白馬山	2013年2月	住宅	855.00	656,157	1,303	100%
上海世茂						
12 蘇州吳中區	2012年12月	商業地產	520.00	97,484	5,334	64.22%

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過持有上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）64.22%的股權發展商業房地產。上海世茂致力於商業地產的開發與經營，在積極把握國內商業地產市場發展機遇的同時，通過實施商業地產專業化開發和經營策略，提供多元化的商業物業和品質優異的服務，不斷提升綜合競爭力，力爭成為優秀的專業化開發及運營商業地產的上市公司。

商業地產開發方面，報告年度內，上海世茂實現合同簽約額人民幣85.3億元，合同簽約面積63.9萬平方米，不僅分別較2011年同期增長68.2%和86.3%，並且大幅度超額完成年初制定的人民幣70億元銷售目標。上海世茂積極把握商業地產市場持續復蘇的機遇，堅持市場需求的產品定位，結合市場變化把握推盤和銷售節奏，不斷加大商業物業銷售力度，通過廈門、濟南、天津、常熟、杭州、徐州、昆山、南京、武漢等項目的銷售，取得良好的銷售業績。報告期內，上海世茂的項目開發有序，項目資源充足，年內新增開工面積90.9萬平方米，當年施工面積達到372萬平方米，竣工面積達到71.1萬平方米，上海世茂持有的經營性物業面積達80.4萬平方米。期末，上海世茂持有的土地儲備為806萬平方米，為其後續發展提供有力的支持和保障。報告期內，上海世茂以市場、客戶為導向，以年度經營策略與目標為核心，扎實穩妥地推行各項運營管控措施，努力提升各專業條線的管控能力，著力於內部組織架構及業務流程的梳理與加強，持續提升企業運作效率和管理優化，在商業地產業務穩步增長的同時，上海世茂的專業能力得到鞏固和提升，產品結構日趨豐富。

廣場運營方面，上海世茂商業綜合體物業已形成以上海、紹興、蘇州、常熟、昆山、徐州等地區為核心的商業輻射圈，通過公司商業運營團隊的精心管理，結合當地消費需求的業態佈局、舒適環境及良好購物體驗，使各商業廣場自開業以來，消費客流和經營業績持續增長。2012年9月28日，位於昆山前進東路與東城大道交匯處的蘇州最大的商業綜合體之一——昆山世茂廣場(二期)舉辦了盛大的開業慶典，該商業項目涵蓋商業街及獨幢商業等多種物業形態，不僅能作為昆山世茂廣場商業綜合體的進一步延伸，而且將成為昆山世茂廣場成功商業模式與發展的延續。此外，持續關注入駐商戶的經營與發展、商戶商業價值鏈和經營生命週期，努力打造良好的業主與商戶關係。在運營方面，上海世茂亦不斷加強內部運營管理能力和效率，嚴格控制經營費用支出。在注重吸納各類優質商戶入駐的同時，各世茂廣場不斷增加屬地商戶和經營點位，推陳出新地為商戶提供差異化和多元化的商業服務，以此進一步提升世茂廣場的經營業績水準。

百貨經營方面，上海世茂持續關注各百貨門店所在城市的發展動態和市場需求，其下屬北京、煙台及福州等各家門店通過不斷掌握城市消費群體的需求動向和市場動態，主動調整經營策略和管理方式，努力把握更為精確的客戶定位，盡力引入符合當地市場需要的知名品牌和優質商戶，積極完善商品品類的配置和佈局，努力培育門店各業態品牌商業氛圍，全力提升門店各業態品牌氛圍和服務內容。上海世茂認為，世茂百貨未來的經營與發展必將受惠於國家有關城鎮化發展而推動的消費升級所帶來的發展機遇，因此將持續關注零售業發展環境的持續改善，注重考量百貨商戶的經營水準以及對於百貨門店的貢獻能力，力爭實現世茂百貨各家門店經營收入顯著增長。

影院投資方面，2012年中國電影市場票房進一步增長，全年票房達人民幣170.7億元(包含城市院線市場、二級市場及農村市場)，較2011年增長31.08%。2012年城市影院觀影人次約為4.7億，同比增長27%；全年新增銀幕3,832塊，截至2012年底，全國銀幕數目突破一萬達到13,118塊。報告期內，世茂影院實現營業收入人民幣1.03億元，同比大幅增長164.3%，為超過334萬人次提供了觀影服務。各家影院門店在票房、衍生品、賣品等方面收入均實現大幅增長。截至2012年底，世茂影院在全國各地共有10家門店以及擁有87塊銀幕，影院座位數目亦增加至1.16萬個。世茂影院緊密圍繞年度戰略規劃和經營目標，進一步加強內部管理，不斷提高專業團隊效率和效能，提升跨部門協調和整合能力，並在影院管理、影片放映、非票房銷售等方面開展各項深化和研究工作，以期確保全年經營業績得到顯著提升。2012年9月，昆山第二家世茂影院「世茂國際影城」全新開業，該家影院不僅擁有「世茂大視野」SPC全景巨幕，而且是昆山首家全3D巨幕影城。隨著國內電影市場的快速發展，上海世茂影院業務發展已不僅著眼於自主開發的商業物業，在未來將更有效地開展對外拓展和新開影院工作，並且在新影院工程管理和開業籌備等方面加速推進，保質保量地完成開業任務和目標。

兒童事業發展方面，報告期內，「世天樂樂城」分別在富陽、無錫、上海大華、上海金沙江、昆山等地區新增門店，使得已開業門店達到14家。兒童樂園根據門店經營和團隊的實際情況，加強各家門店員工的培訓和考核，進一步提升服務品質，以增強門店運營能力。與此同時，上海世茂將在兒童產業發展脈絡中進一步挖掘和探尋，通過嘗試新的經營業務，逐步豐富兒童事業發展的產品線，並確定更優質的商業盈利模式，尋求在行業快速發展中取得更好的經營業績。

酒店經營

本集團旗下現時共有六家酒店在運營，包括上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、上海世茂佘山艾美酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店及紹興世茂假日酒店，擁有總客房數為2,679間。

2012年酒店經營環境受到中國經濟發展速度放緩、「歐債危機」、「中日釣魚島爭端」及「十八大」後新政府嚴控公費等政治經濟因素影響，加上新酒店的湧現，致使部分地區酒店供應量增加，這些因素一定程度上影響了酒店的總體收入。雖然如此，本集團酒店在鞏固歐美市場的同時，亦勇於開拓俄羅斯、印度等新興市場，以彌補海外客源的減少。同時，加大國內市場推銷力度，積極開發國有企業及民營企業客源市場，並通過採取積極靈活的價格策略，開拓個人消費市場，如積極推廣婚宴。由於及時採取了以上措施，2012年本集團旗下酒店錄得收入人民幣約10億元，同比增幅為12%。

雖然上海酒店不斷增加，競爭激烈，但本集團旗下的皇家艾美和外灘茂悅酒店的總收入仍列浦西酒店前列，其中外灘茂悅的餐飲收入繼續領先於浦西其他酒店。上海世茂佘山艾美酒店的經營效率繼續保持郊區酒店前茅。牡丹江假日、紹興假日及南京希爾頓三家酒店雖然開業僅1至2年，但已在當地初步確立了市場地位，目前正向更高的營業額目標邁進。

展望2013年，預計中國國內生產總值增長將在2012年7.8%的基礎上有進一步增長。全球經濟有望改善，美國財政懸崖現暫時度過難關，美國經濟可能走出低谷，歐債危機也能進一步舒緩。期望這些宏觀利好因素，能為本集團酒店業績帶來利好因素。雖然政府嚴格限制公款消費對高端酒店有所影響，但酒店整體經營形勢將繼續改善。另外，上海世博會已過去兩年，上海酒店業在經歷了2010年的高峰及之後的低潮後，在2013年將加快回暖步伐。上海迪士尼的基礎設施及配套設施的建設工作已基本完工，首輪招聘工作已啟動，主題公園於2012年4月破土動工，預計於2015年開業，屆時亦將帶動上海旅遊業蓬勃發展。上海作為中國最大的城市，2012年在吸引外商直接投資方面繼續處於領先地位。2012年上海吸引外資150.2億美元，同比增長20.5%。而全國2012年獲得的外商投資額為1,117.2億美元，同比下降3.7%。截至2012年底，共有265家投資公司落戶上海，有403家跨國公司的區域總部在上海設立，領先於中國所有其他城市。從長遠看，上海的經濟、金融、航運業將進一步向世界級城市邁進，包括酒店業在內的上海旅遊業無疑將從中受益。

2012年本集團各酒店獲得由國內外知名機構、組織和媒體頒發及評選的各類獎項共40項。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
收入	28,652	26,031
毛利	9,606	10,000
經營利潤	10,035	11,010
股東應佔利潤	5,765	5,723
每股盈利－基本(人民幣分)	<u>166.3</u>	<u>162.2</u>

收入

截至2012年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣286.52億元(2011年：人民幣260.31億元)，較2011年增加10.1%。本集團約92.9% (2011年：94.5%)的收入來自物業銷售，7.1%(2011年：5.5%)的收入來自酒店經營、商業物業租賃及其他業務。

收入的組成部分分析如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
出售物業	26,607	24,589
酒店經營收入	999	892
投資物業租金收入	507	441
其他	<u>539</u>	<u>109</u>
合計	<u>28,652</u>	<u>26,031</u>

(i) 出售物業

截至2012年及2011年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2012年 面積 (平方米)	人民幣 百萬元	2011年 面積 (平方米)	人民幣 百萬元
世茂房地產				
武漢世茂錦繡長江	40,362	432	132,906	1,233
紹興世茂迪蕩新城	56,691	711	67,344	865
哈爾濱世茂濱江新城	79,565	518	47,268	530
常熟世茂世紀中心	-	-	5,277	44
昆山世茂蝶湖灣	79,593	516	180,724	1,444
上海世茂濱江花園	18,928	1,363	6,348	502
昆山世茂東壹號	168,935	1,162	135,895	1,017
杭州世茂江濱花園	186,136	1,520	179,817	2,170
上海世茂愛馬尚郡	44,645	336	33,278	291
蕪湖世茂濱江花園	35,148	354	3,002	43
福州世茂天城	61,835	1,678	19,731	407
蘇州世茂運河城	129,473	1,177	86,572	965
嘉興世茂新城	10,675	72	11,242	86
常州世茂香檳湖	107,481	705	72,472	551
煙台世茂海灣一號	37,432	338	30,441	353
徐州世茂東都	93,649	565	87,750	542
泰州世茂河濱花園	41,548	241	63,188	356
寧波世茂世界灣	99,796	872	243,483	2,732
瀋陽世茂五裡河	70,716	711	35,091	312
牡丹江世茂假日山水	92,084	423	1,350	5
北京世茂宮園	4,961	215	31,418	1,515
廈門世茂湖濱首府	74,460	1,557	56,312	1,381
寧波世茂海春曉	27,409	207	107,936	889
瀋陽世茂諾丁山	5,211	53	-	-
天津世茂濕地公元	71,248	718	60,704	661
成都世茂城	106,502	688	-	-
大連世茂融城	1,756	21	11,219	146
咸陽世茂中心	5,839	99	20,884	293
大連世茂禦龍海灣	48,636	553	-	-
福州閩侯世茂御龍灣	123,745	1,406	-	-
福建晉江世茂禦龍灣	99,958	1,728	-	-
武漢世茂龍灣	22,986	230	-	-
小計(a)	2,047,403	21,169	1,731,652	19,333
上海世茂				
北京世茂工三廣場	-	-	60,905	2,623
常熟世茂世紀中心(商業)	216,748	2,032	127,506	1,103
杭州世茂江濱COSMO	48,929	494	94,512	920
南京世茂外灘新城	78,443	1,226	16,052	253
徐州世茂東都(商業)	49,969	291	44,365	179
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2,877	36	11,273	178
昆山世茂國際城	108,432	1,047	-	-
武漢世茂嘉年華	42,807	312	-	-
小計(b)	548,205	5,438	354,613	5,256
合計(a)+(b)	2,595,608	26,607	2,086,265	24,589

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	137	128
上海世茂皇家艾美酒店	385	384
上海外灘茂悅大酒店	346	349
牡丹江世茂假日酒店	29	22
南京世茂濱江希爾頓酒店	68	3
紹興世茂假日酒店	34	6
	<hr/>	<hr/>
合計	999	892

酒店經營收入增加約12.0%，由2011年的約人民幣8.92億元上升至2012年的約人民幣9.99億元。酒店經營收入上升，主要由於2011年下半年南京及紹興酒店落成所致。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入約為人民幣5.07億元，同比增長15.0%，主要由於平均租金增長所致。

其他收入約人民幣5.39億元，主要來源於建築服務及經營百貨公司及電影院。

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	161	156
北京世茂大廈	100	85
常熟購物中心	15	21
上海世茂商都	32	35
紹興世茂迪蕩新城	70	70
昆山世茂廣場	17	14
蕪湖世茂濱江花園(商業)	3	4
徐州世茂東都(商業)	13	7
蘇州世茂運河城	13	8
雜項租金收入	83	41
其他	539	109
	<hr/>	<hr/>
合計	1,046	550

銷售成本

銷售成本上升18.8%，由2011年的約人民幣160.31億元增加至2012年的約人民幣190.46億元，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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
銷售稅	1,733	1,518
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	16,552	14,094
酒店、商業物業和其他直接經營成本	761	419
合計	<u>19,046</u>	<u>16,031</u>

投資物業公允價值收益

年內本集團錄得公允價值收益共約人民幣23.63億元(2011年：人民幣25.27億元)，主要來自若干投資物業價值進一步上升。扣除遞延所得稅項約人民幣5.91億元後的公允價值收益淨額共約人民幣17.72億元(2011年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益人民幣18.95億元)。

其他收益

截至2012年12月31日止年度之其他收益約為人民幣11.96億元(2011年：人民幣7.94億元)，主要包括附屬公司控制權減少之收益及政府補助之收益。

銷售及營銷成本和行政開支

年內銷售及營銷成本約為人民幣10.47億元(2011年：人民幣7.70億元)。隨著合約銷售大幅上升約50.2%，銷售與營銷成本相應同比增加約35.9%。年內行政開支由人民幣13.49億元上升至人民幣18.16億元。行政開支增加約34.6%，主要由於年內隨著業務擴張令人工成本及企業與辦公室開支增加所致。除此之外，2011年下半年兩家新酒店落成亦導致酒店費用增加。然而，開支總額佔合約銷售總額的比例由2011年的6.9%下降至6.2%。

經營利潤

截至2012年12月31日止年度之經營利潤約為人民幣100億元，較2011年減少約9.1%(2011年：人民幣110億元)。此乃主要由於本集團重點去化了滿足入賬條件、大戶型、屬於限購戶型的老庫存，導致毛利率下降所致。

融資成本淨額

融資成本淨額減少至約人民幣0.22億元(2011年：人民幣3.80億元)，主要由於年內更多貸款利息用於資本化。

應佔聯營公司及共同控制實體業績

應佔聯營公司虧損約為人民幣2.11億元(2011年：應佔利潤人民幣0.98億元)，主要由於廣州亞運城項目虧損所致。應佔共同控制實體利潤約為人民幣3.63億元(2011年：應佔利潤人民幣0.24億元)，大幅上升約141.3%，主要由於杭州兩間合營企業的物業落成並結利所致。

稅項

年內，本集團稅項撥備約為人民幣35.81億元(2011年：人民幣43.03億元)，其中中國土地增值稅約為人民幣9.26億元(2011年：人民幣11.71億元)。

股東應佔利潤

年內股東應佔利潤由2011年的約人民幣57.23億元輕微增加至2012年的約人民幣57.65億元。

流動資金及財務資源

於2012年12月31日，本集團資產總值約為人民幣1,308億元，當中流動資產約為人民幣786億元。負債總額約為人民幣899億元，而非流動負債則約為人民幣324億元。權益總額約為人民幣409億元，當中股東應佔權益約為人民幣359億元。

於2012年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣181億元(2011年12月31日：人民幣140億元)，借貸總額約人民幣410億元(2011年12月31日：人民幣426億元)。淨借貸總額約為人民幣229億元(2011年12月31日：人民幣286億元)。淨負債比率由2011年12月31日的約81.7%減少至2012年12月31日的約55.9%。

於2012年12月31日，本集團的借貸還款期載列如下：

	人民幣百萬元
銀行借貸及其他金融機構借貸	
一年以下	12,381
一年至二年	6,719
二年至五年	9,260
五年以上	5,243
高級票據	
二年至五年	5,232
五年以上	2,159
合計	<u>40,994</u>

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	1,868	11,743
港元	4,186	3,394
人民幣	25,857	25,857

融資活動

本集團通過運營現金流入的增加降低借貸總額，成功將淨負債率從2011年12月31日的約81.7%降低至2012年12月31日的約55.9%。現金及銀行結餘從2011年12月31日的人民幣140億元增加約29.3%至2012年12月31日的人民幣181億元。

年內，本集團亦通過逐步將其短期借貸比例由約35%降低至約30%及增加其長期借貸比例由約65%增至70%，優化債務結構。短期借貸從2011年12月31日的約人民幣150億元下降至2012年12月31日的約人民幣124億元。因此，現金比率(即現金及銀行結餘與短期借貸之比)從2011年12月31日的約93%上升至2012年12月31日的約146%。

於2012年11月，本集團取得約6.70億美元等值低息銀團貸款，25%於2014年到期，75%於2015年到期。新銀團貸款有助降低平均借貸成本及使債務到期時間分佈更為均衡。本集團繼續與超過20間境內外銀行及其他金融機構維持良好關係，為本集團的持續發展提供強大的流動資金支持。

於2013年1月，本集團發行了於2020年1月14日到期本金總額為8億美元的高級票據，利率6.625%，可謂業內最低水平之一。本次發行獲得超額認購27倍，足證市場對本集團的前景充滿信心。

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2012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5.10億美元及3.91億港元、高級票據12億美元及銀行借貸1.82億美元及38億港元。

資產抵押

於2012年12月31日，本集團的已抵押物業及設備、投資物業、土地使用權、可供出售金融資產、發展中物業、持有作銷售的落成物業以及受限制現金的賬面總值約為人民幣414億元，以作為本集團銀行融資的抵押。相關銀行及其他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，以取得合計共約人民幣65億元的借貸。

或然負債

於2012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84億元，作為授予部分買家就購買本集團物業之按揭貸款擔保。此外，本集團已向聯營公司及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39億元。

資本及物業發展開支承擔

於2012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約為人民幣277億元。

僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團共僱用4,992名僱員。年內，薪酬開支總額約為人民幣8.84億元。本集團採用按工作表現去釐定獎勵的制度，以增加員工的積極性。除了購股權計劃，本公司董事會已於2011年12月30日採納股份獎勵計劃（「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。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。

全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2012年12月31日止年度的綜合業績連同2011年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

綜合全面收入報表

截至2012年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度 2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	3	28,652,243	26,031,426
銷售成本	6	(19,046,444)	(16,031,376)
毛利		9,605,799	10,000,050
投資物業公允價值收益		2,362,880	2,527,013
其他收入／其他收益－淨額		1,196,104	794,320
營銷及市場推廣成本	6	(1,046,841)	(769,889)
行政開支	6	(1,815,871)	(1,349,272)
其他營運開支	6	(266,706)	(192,173)
經營利潤		10,035,365	11,010,049
融資收入		146,055	100,074
融資成本		(168,170)	(480,420)
融資成本－淨額	7	(22,115)	(380,346)
應佔業績			
－聯營公司		(210,938)	97,653
－共同控制實體		363,125	24,213
		152,187	121,866
除所得稅前利潤		10,165,437	10,751,569
所得稅開支	8	(3,580,949)	(4,302,640)
年度利潤		6,584,488	6,448,929
其他全面收入：			
可供出售金融資產的公允價值 收益／(虧損)，扣除稅項		76,853	(60,346)
年度全面收入總額		6,661,341	6,388,583

		截至12月31日止年度	
		2012年	2011年
	附註	人民幣千元	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		5,764,632	5,722,775
非控制性權益		819,856	726,154
		<u>6,584,488</u>	<u>6,448,929</u>
年度歸屬於以下人士之全面收入總額：			
本公司權益持有人		5,813,987	5,684,021
非控制性權益		847,354	704,562
		<u>6,661,341</u>	<u>6,388,583</u>
股息	9	<u>1,548,559</u>	<u>1,145,545</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
—基本(人民幣分)	10	166.3	162.2
—攤薄(人民幣分)	10	166.2	162.1

綜合資產負債表

於2012年12月31日

		於12月31日	
	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		9,702,631	8,325,789
投資物業		26,248,098	20,566,979
土地使用權		4,717,336	2,475,068
無形資產		2,139,925	2,264,027
聯營公司		1,490,441	1,308,281
共同控制實體		5,547,675	4,307,877
可供出售金融資產		369,833	267,362
遞延所得稅資產		1,248,390	1,313,909
其他非流動資產		757,250	3,205,665
		<u>52,221,579</u>	<u>44,034,957</u>
流動資產			
發展中物業		37,608,942	37,324,085
持作銷售用途的落成物業		7,103,351	7,382,116
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	4	6,638,544	4,472,085
收購土地使用權的預付款項		6,676,235	7,634,561
預付所得稅		1,165,244	949,184
應收關聯公司款項		1,316,027	1,451,591
受限制現金		2,204,028	1,681,222
現金及現金等價物		15,893,845	12,312,740
		<u>78,606,216</u>	<u>73,207,584</u>
總資產		<u>130,827,795</u>	<u>117,242,541</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		356,275	355,737
儲備			
— 擬派末期股息	10	1,548,559	505,772
— 其他		34,002,316	29,730,171
		<u>35,907,150</u>	<u>30,591,680</u>
非控制性權益		<u>5,020,082</u>	<u>4,426,397</u>
總權益		<u>40,927,232</u>	<u>35,018,077</u>

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		28,613,297	27,577,834
遞延所得稅負債		3,775,578	3,172,815
		<u>32,388,875</u>	<u>30,750,649</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	14,316,430	17,317,407
預收客戶款項		20,578,024	11,828,902
應付所得稅		7,259,690	7,159,326
借貸		12,380,644	14,983,419
衍生金融工具		42,572	52,115
應付關聯方款項		2,897,713	30,831
遞延收入		36,615	101,815
		<u>57,511,688</u>	<u>51,473,815</u>
總負債		<u>89,900,563</u>	<u>82,224,464</u>
總權益及負債		<u>130,827,795</u>	<u>117,242,541</u>
流動資產淨值		<u>21,094,528</u>	<u>21,733,769</u>
總資產減流動負債		<u>73,316,107</u>	<u>65,768,726</u>

綜合財務報表摘選附註

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，該等綜合財務報表均以人民幣為呈列單位。

2 重大會計政策概要

編製綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列的兩個年度貫徹使用。

2.1 編製基準

綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。除對投資物業的重估、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的假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

香港會計師公會已修訂香港會計準則第12號「所得稅」，以引進因按公允價值計量的投資物業而產生遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則第12號規定，實體須視乎實體預期是透過使用或銷售而收回資產的賬面值而計量與資產有關的遞延稅項。該項修訂引入一個可推翻的假定，即按公允價值計量的投資物業可透過出售而全數收回。該修訂於2012年1月1日或以後的年度期間追溯應用。

本集團有意將投資物業持作租賃而非出售，故該修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

概無香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋於2012年1月1日或之後開始的財政年度首次生效而預期會對本集團造成重大影響。

(b) 未提早採納之新訂準則及詮釋

已頒佈但於2012年1月1日開始之年度期間尚未生效且本集團並未提早採納之若干新準則及準則修訂本及詮釋

現時與本集團有關之規定如下：

- 有關其他全面收入之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之修訂。該等修訂之主要變動為要求各實體歸類各項目並按隨後是否可潛在重新分類至溢利或虧損(重新分類調整)之基準於「其他全面收入」呈列。該準則於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效並容許提早採納。管理層評估後認為該準則對本集團綜合財務報表並無重大影響。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」涉及金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號規定金融資產分類為兩個計量類別：按公允價值計量類別及按攤銷成本計量類別，於初步確認時釐定。分類視乎實體管理其金融工具的業務模式及該工具的合約現金流量特徵而定。就金融負債而言，該準則保留香港會計準則第39號的大部分規定。該準則於2015年1月1日方可應用，惟可供提早採納。本集團尚未評估香港財務報告準則第9號之全面影響，並將於董事會完成評估後考慮香港財務報告準則第9號餘下階段之影響。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」按現有原則製定，透過確定控制概念釐定實體是否應在母公司的綜合財務報表入賬。該準則在難以評估的情況下，就協助釐定控制權提供額外指引。該準則於2013年1月1日或之後開始之會計期間生效並容許提早採納。管理層評估香港財務報告準則第10號之影響，並認為自2013年1月1日起採納之該準則不會改變本集團的綜合範疇。
- 香港財務報告準則第12號「披露其他實體之權益」包括其他實體(涵蓋共同安排、聯營公司、特殊目的實體及其他資產負債表外實體)所有權益形式之披露規定。該準則於2013年1月1日或之後開始之會計期間生效並容許提早採納。本集團尚未評估香港財務報告準則第12號之全面影響。

- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」旨在透過提供公允價值精確定義及公允價值計量單一來源及適用於香港財務報告準則之披露規定提升一致性及降低複雜性。該等規定大致上平衡香港財務報告準則及美國公認會計準則，並不擴大公允價值會計之使用，惟就在已由香港財務報告準則內其他準則規定或准許使用之情況下其應如何應用提供指引。該準則於2013年1月1日或之後開始之會計期間生效並容許提早採納。本集團尚未評估香港財務報告準則第13號之全面影響。
- 香港財務報告準則第11號「共同安排」將共同安排種類減至兩類：共同經營及合營企業，而不再容許按比例將合營企業綜合入賬。該準則於2013年1月1日或之後開始之會計期間生效並容許提早採納。本集團尚未評估香港財務報告準則第11號之全面影響。
- 香港會計準則第19號(修訂本)「僱員福利」剔除緩衝區法，按融資淨額計算融資成本。該準則於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效並容許提早採納。本集團尚未評估香港財務報告準則第19號之全面影響。
- 香港會計準則第27號(2011年經修訂)「獨立財務報表」包括將香港會計準則第27號的控制權條文載入新香港財務報告準則第10號後餘下有關獨立財務報表之條文。該準則於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效。本集團尚未評估香港財務報告準則第27號之全面影響。
- 香港會計準則第28號(2011年經修訂)「聯營公司及合營企業」包括在頒佈香港財務報告準則第11號後將合營企業及聯營公司按權益法入賬的規定。該準則於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效。本集團尚未評估香港財務報告準則第28號之全面影響。
- 2011年第4次年度改進項目－於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效的變更(須獲香港會計師公會批准)並容許提早採納。

現時與本集團無關(儘管可能影響日後交易及事項的會計處理)：

- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債」於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債」就新的披露要求作出規定，著重於有關於財務狀況表內抵銷的已確認金融工具以及須遵守總淨額結算或類似安排的已確認金融工具(無論是否被抵銷)的定量資料。該準則於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效。

3 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除稅前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之收入：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售	26,607,120	24,589,476
酒店經營收入	999,134	892,012
投資物業租金收入	507,415	440,559
其他	538,574	109,379
	<u>28,652,243</u>	<u>26,031,426</u>

(b) 分部資料

截至2012年12月31日止年度

	物業發展及投資				
	上海世茂 股份有限公司 (「上海世茂」)*	其他	酒店業務	未分配**	合計
	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
收入					
—物業銷售	5,438,466	21,168,654	—	—	26,607,120
—酒店經營收入	101,792	—	897,342	—	999,134
—投資物業租金收入	341,963	165,452	—	—	507,415
—其他	454,168	84,406	—	—	538,574
總收入	<u>6,336,389</u>	<u>21,418,512</u>	<u>897,342</u>	<u>—</u>	<u>28,652,243</u>
經營利潤	3,604,949	6,476,474	81,470	(127,528)	10,035,365
融資收入	37,593	102,977	2,516	2,969	146,055
融資成本	(121,816)	(36,120)	(10,234)	—	(168,170)
應佔業績					
—聯營公司	—	(210,938)	—	—	(210,938)
—共同控制實體	—	363,125	—	—	363,125
除所得稅前利潤	<u>3,520,726</u>	<u>6,695,518</u>	<u>73,752</u>	<u>(124,559)</u>	<u>10,165,437</u>
所得稅開支					<u>(3,580,949)</u>
年度利潤					<u>6,584,488</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	6,846,674	15,293,612	1,740,616	1,138	23,882,040
投資物業公允價值收益	1,706,887	655,993	—	—	2,362,880
衍生金融工具公允價值收益	—	9,543	—	—	9,543
無形資產撇銷	—	124,102	—	—	124,102
折舊	76,495	31,602	216,872	22,062	347,031
土地使用權攤銷	9,154	—	33,214	—	42,368
應收賬款減值撥備／(撥回)	8,064	(13,708)	—	—	(5,644)

* 本集團自2009年5月31日起擁有上海世茂64.22%實際股權

** 未分配主要指企業層面活動

於2012年12月31日分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	-	1,490,441	-	1,490,441
共同控制實體	-	5,547,675	-	5,547,675
無形資產	1,709,730	299,267	130,928	2,139,925
其他分部資產	35,968,004	72,296,566	11,373,946	119,638,516
分部資產總額	<u>37,677,734</u>	<u>79,633,949</u>	<u>11,504,874</u>	128,816,557
遞延所得稅資產				1,248,390
可供出售金融資產				369,833
其他資產				393,015
總資產				<u>130,827,795</u>
借貸	11,339,454	14,103,317	414,368	25,857,139
其他分部負債	10,649,375	28,517,163	5,636,560	44,803,098
分部負債總額	<u>21,988,829</u>	<u>42,620,480</u>	<u>6,050,928</u>	70,660,237
企業借貸				15,136,802
遞延所得稅負債				3,775,578
衍生金融工具				42,572
其他負債				285,374
總負債				<u>89,900,563</u>

截至2011年12月31日止年度

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
—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	<u>5,564,939</u>	<u>19,582,720</u>	<u>883,767</u>	<u>—</u>	<u>26,031,426</u>
經營利潤	3,898,316	6,586,574	150,544	374,615	11,010,049
融資收入	36,943	54,984	222	7,925	100,074
融資成本	(138,473)	(222,807)	(8,147)	(110,993)	(480,420)
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	<u>3,796,786</u>	<u>6,540,617</u>	<u>142,619</u>	<u>271,547</u>	10,751,569
所得稅開支					<u>(4,302,640)</u>
年度利潤					<u>6,448,929</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	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
無形資產撇銷	—	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
計提持作銷售用途的落成 物業減值虧損	—	15,398	—	—	15,398
應收賬款減值撥備	<u>6,066</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,066</u>

於2011年12月31日分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	–	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	<u>34,660,923</u>	<u>70,462,577</u>	<u>9,891,939</u>	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				<u>117,242,541</u>
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	<u>18,983,915</u>	<u>40,239,606</u>	<u>6,063,662</u>	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				<u>82,224,464</u>

分部資產總額主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、其他非流動資產、發展中物業、持作銷售的落成物業、應收賬款、預付款項及現金結餘，亦包括因收購附屬公司而確認之商譽(與相關分部有關)，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。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	1,179,136	1,177,617
應收貿易賬款(附註(b))	2,407,832	1,549,466
預售所得款項的預付營業稅	1,074,301	676,215
建築成本的預付款項	665,931	326,812
其他應收賬款	1,311,344	741,975
	<u>6,638,544</u>	<u>4,472,085</u>

- (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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90天內	1,608,555	1,220,336
超過90天至365天內	566,032	289,375
超過365天	233,245	39,755
	<u>2,407,832</u>	<u>1,549,466</u>

於2012年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣2,217,761,000元(2011年：人民幣1,422,348,000元)。

應收貿易賬款分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
信用期內應收賬款	1,454,429	872,166
已逾期但未減值	953,403	677,300
	<u>2,407,832</u>	<u>1,549,466</u>

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2012年12月31日的已逾期應收賬款進行撥備(2011年：無)。

於2012年12月31日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣16,529,000元(2011年：人民幣22,173,000元)。

於2012年12月31日，本集團應收貿易賬款、土地使用權的投標押金，及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

於2012年及2011年12月31日，本集團大部份應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣列值。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	11,595,770	15,525,549
其他應付稅項	609,650	551,945
應計費用	732,484	463,316
其他應付賬款(附註(b))	1,378,526	776,597
	<u>14,316,430</u>	<u>17,317,407</u>

附註：

(a) 於記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於90天內	11,140,635	14,517,012
超過90天至1年內	455,135	1,008,537
	<u>11,595,770</u>	<u>15,525,549</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收取客戶按金	955,517	264,830
代政府機構向客戶收取的費用	85,470	127,719
承建商的訂金	94,178	136,289
租戶及酒店客戶的租賃按金	154,546	140,074
其他	88,815	107,685
	<u>1,378,526</u>	<u>776,597</u>

6 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
員工成本—包括董事薪酬(附註(a))	883,934	613,674
核數師薪酬	6,000	6,900
折舊	347,031	298,014
土地使用權攤銷	42,368	40,058
應收賬款減值撥備	7,899	6,503
應收賬款減值撥回	(13,543)	(437)
計提持作銷售的落成物業減值虧損	—	15,398
衍生金融工具公允價值虧損	—	52,115
廣告、宣傳和佣金成本	800,926	460,822
已出售物業成本及其他	16,904,213	14,157,018
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	1,669,597	1,413,713
無形資產撇銷	124,102	16,435
慈善捐款	10,039	13,250
投資物業產生的直接開支	38,534	36,703
經營租約租金開支	88,053	79,659
酒店營運產生的直接開支	496,190	396,604
出售附屬公司的虧損	—	34,450
企業及辦公開支	475,223	441,311
其他開支	295,296	260,520
	<u>22,175,862</u>	<u>18,342,710</u>
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	<u>22,175,862</u>	<u>18,342,710</u>

(a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	652,419	460,089
退休金成本—法定退休金(附註(c))	64,480	45,318
其他津貼及福利	167,035	108,267
	<u>883,934</u>	<u>613,674</u>

(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5%的最低法定供款要求作出。

7 融資成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	1,040,899	1,467,887
—毋須於五年內全數償還	212,364	270,748
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	481,333	189,520
—毋須於五年內全數償還	262,933	558,824
其他金融機構借貸利息		
—須於五年內全數償還	1,227,056	552,913
	<u>3,224,585</u>	<u>3,039,892</u>
減：資本化利息	<u>(3,056,415)</u>	<u>(2,559,472)</u>
融資成本	168,170	480,420
融資收入	<u>(146,055)</u>	<u>(100,074)</u>
融資成本—淨額	<u>22,115</u>	<u>380,346</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,985,703	2,304,624
— 中國預扣所得稅	26,700	124,643
— 中國土地增值稅	925,882	1,170,781
	<u>2,938,285</u>	<u>3,600,048</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	622,359	517,592
— 中國預扣所得稅	20,305	185,000
	<u>642,664</u>	<u>702,592</u>
	<u><u>3,580,949</u></u>	<u><u>4,302,640</u></u>

香港利得稅

由於本集團於截至2012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(2011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。

9 股息

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0港仙 (2011年：22港仙) (附註(a))	-	639,773
擬派末期股息每股普通股55港仙 (2011年：18港仙) (附註(b))	<u>1,548,559</u>	<u>505,772</u>
	<u>1,548,559</u>	<u>1,145,545</u>

附註：

- (a) 於2012年8月27日舉行的董事會會議上，本公司並無宣派截至2012年6月30日止六個月的股息(2011年：每股普通股22港仙)。
- (b) 於2013年3月26日舉行的會議上，董事建議自2012年12月31日的股份溢價中派發末期股息每股普通股55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日止年度的股份溢價分派。本公司於2012年3月29日舉行的董事會會議上建議宣派2011年末期股息每股普通股18港仙，共約623,871,000港元(相等於人民幣505,772,000元)，且該股息已於2012年6月18日召開的股東週年大會上獲批准。

10 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	
	2012年	2011年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,764,632	5,722,775
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,466,759	3,527,568
每股基本盈利(人民幣分)	<u>166.3</u>	<u>162.2</u>

每股攤薄盈利乃就購股權計劃項下授出的購股權(假設已行使)引致的潛在攤薄影響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	
	2012年	2011年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,764,632	5,722,775
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,466,759	3,527,568
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)	1,264	3,181
用於計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數(千股)	3,468,023	3,530,749
每股攤薄盈利(人民幣分)	166.2	162.1

企業管治及其他資料

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。所有董事確認2012年12月31日止年度內，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

遵守企業管治守則

截至2012年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文所列出的偏離除外。

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則第A.2.1條所要求而予以區分。

許榮茂先生(「許先生」)為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於房地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的充分獨立性。

購買、出售或贖回上市證券

除股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額約26,000,000港元在市場購入合共4,000,000股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司於截至2012年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

本公司2013年股東週年大會（「股東週年大會」）將於2013年6月17日舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

末期股息

董事會建議就截至2012年12月31日止年度派發末期股息每股普通股55港仙。建議之末期股息，倘在本公司即將舉行的股東週年大會上獲得通過，將於2013年7月5日派發予於2013年6月25日登記在股東名冊之股東。

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2013年6月14日（星期五）及2013年6月17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2013年6月13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
- (ii) 於2013年6月24日（星期一）及2013年6月25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2013年6月21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（其地址列於上文分段(i)）。

於上文分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2013年3月26日

於本公佈日期，董事會包括六位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、劉賽飛先生、許幼農先生、湯沸女士及廖魯江先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。