



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



持續追求

卓越表現

年報 2012



目錄

公司資料	4
五年財務概要	6
主席報告	8
管理層討論及分析	14
董事會報告	36
企業管治報告	46
股東資料	55
董事及高級管理層簡介	56
獨立核數師報告	61
綜合資產負債表	63
本公司資產負債表	65
綜合全面收入報表	66
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	70
綜合財務報表附註	71





物業項目 遍佈全國

總土地儲備

約為3,620萬平方米遍佈中國39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 瀋陽世茂諾丁山
- 05 瀋陽世茂五裡河
- 06 大連世茂融城

環渤海區

- 07 煙台世茂海灣一號
- 08 北京大廠項目
- 09 天津世茂濕地公園
- 10 青島世茂公園美地
- 11 濟南白馬山

西部區

- 12 咸陽世茂中心
- 13 成都世茂城
- 14 成都世茂玉錦灣

蘇滬區

- 15 徐州世茂東都
- 16 泰州世茂河濱花園
- 17 蕪湖世茂濱江花園
- 18 常州世茂香檳湖
- 19 無錫世茂首府
- 20 蘇州世茂蓮花城
- 21 昆山世茂蝶湖灣
- 22 昆山世茂東壹號
- 23 昆山外灘項目
- 25 上海世茂濱江花園
- 26 上海世茂愛馬尚郡
- 27 上海佘山龍邸
- 27 南京世茂外灘新城
- 28 南京白下項目
- 29 南通項目

杭州區

- 30 杭州世茂錢塘帝景
- 31 杭州世茂寰宇天下
- 32 杭州世茂江濱花園
- 33 杭州世茂西湖
- 34 杭州之江度假村項目
- 35 杭州牛田項目
- 36 嘉興世茂新城

寧波區

- 37 紹興世茂迪蕩新城
- 38 寧波世茂世界灣
- 39 寧波世茂海春曉
- 40 寧波象山項目
- 41 寧波余姚項目
- 42 寧波馬家項目
- 43 寧波寶慶寺項目

中南區

- 44 長沙世茂鉅翠灣
- 45 南昌世茂天城
- 46 南昌世茂水城
- 47 武漢世茂錦繡長江
- 48 武漢世茂龍灣
- 49 武漢世茂嘉年華

旅遊地產

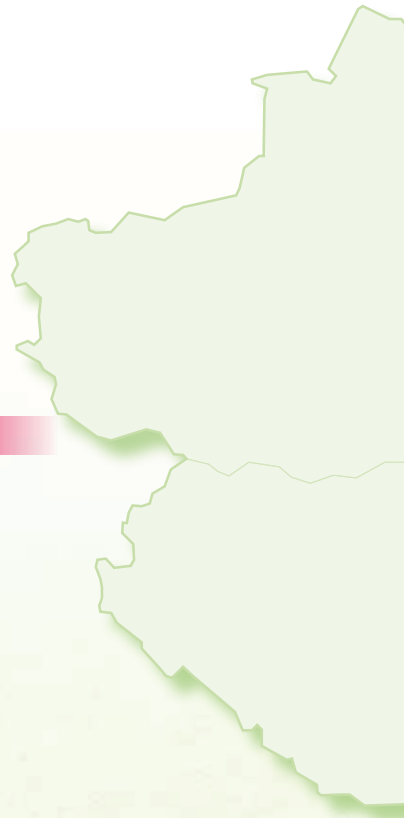
- 50 海南文昌月亮河
- 51 大連世茂禦龍海灣
- 52 廈門世茂湖濱首府
- 53 上海世茂納米魔幻城
- 54 福州世茂天城
- 55 福州鼓嶼項目
- 56 福州閩侯世茂御龍灣
- 57 福州閩侯新項目
- 58 福建晉江世茂禦龍灣

上海世茂持有之項目

- 01 瀋陽世茂五裡河(商業)
- 02 天津武清項目
- 03 濟南解放閣項目
- 04 常熟世茂世紀中心
- 05 蘇州世茂蓮花城(商業)
- 06 杭州世茂江濱COSMO
- 07 蕪湖世茂濱江花園(商業)
- 08 徐州世茂東都(商業)
- 09 常州世茂香檳湖(商業)
- 10 嘉興世茂新城(商業)
- 11 無錫世茂首府(商業)
- 12 青島世茂國際中心
- 13 青島膠南項目
- 14 青島世奧大廈
- 15 南京世茂外灘新城
- 16 上海世茂新體驗
- 17 武漢世茂嘉年華
- 18 廈門世茂天璽海峽大廈
- 19 長沙世茂鉅翠灣(商業)
- 20 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



公司資料

武漢世茂錦繡長江



董事會

執行董事

許榮茂(主席)
許世壇(副主席)
劉賽飛
許幼農
湯沸
廖魯江

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

公司秘書

林綺薇

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

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

公司資料

福建晉江世茂禦龍灣



股份過戶登記處香港分處

香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

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

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

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號: 813

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

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

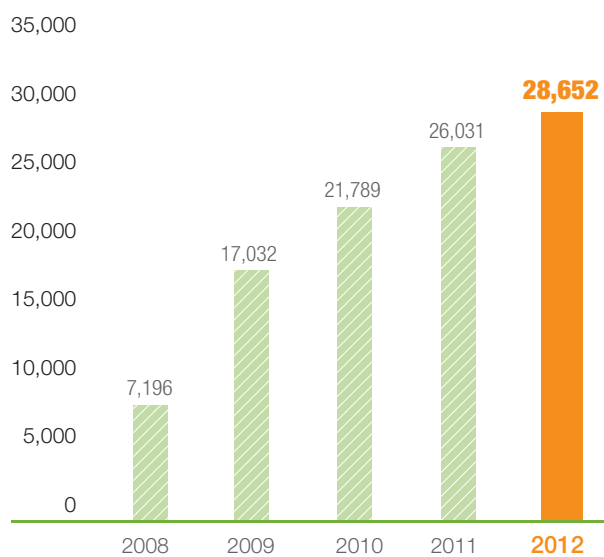
五年財務概要

	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元 (重列)	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元
收入	7,196,277	17,032,063	21,789,433	26,031,426	28,652,243
銷售成本	(3,964,242)	(11,149,395)	(13,812,137)	(16,031,376)	(19,046,444)
毛利	3,232,035	5,882,668	7,977,296	10,000,050	9,605,799
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)	(122,749)	213,834	2,339,562	2,527,013	2,362,880
其他收入/其他收益-淨額	442,118	158,609	796,826	794,320	1,196,104
營銷及市場推廣成本	(281,756)	(470,427)	(563,900)	(769,889)	(1,046,841)
行政開支	(1,065,837)	(1,107,286)	(1,083,122)	(1,349,272)	(1,815,871)
其他營運開支	(75,053)	(179,961)	(176,703)	(192,173)	(266,706)
經營利潤	2,128,758	5,998,530	9,289,959	11,010,049	10,035,365
融資成本淨額	(349,630)	(307,187)	(671,553)	(380,346)	(22,115)
應佔業績：					
- 聯營公司	(3,132)	19,925	(48,110)	97,653	(210,938)
- 共同控制實體	9,498	(1,072)	14	24,213	363,125
	6,366	18,853	(48,096)	121,866	152,187
除所得稅前利潤	1,785,494	5,710,196	8,570,310	10,751,569	10,165,437
所得稅開支	(925,226)	(2,107,212)	(3,079,368)	(4,302,640)	(3,580,949)
年度利潤	860,268	3,602,984	5,490,942	6,448,929	6,584,488
本公司權益持有人應佔年度利潤	841,159	3,511,201	4,671,536	5,722,775	5,764,632
非流動資產	24,782,435	31,640,613	40,874,204	44,034,957	52,221,579
流動資產	21,698,906	34,886,970	54,795,111	73,207,584	78,606,216
總資產	46,481,341	66,527,583	95,669,315	117,242,541	130,827,795
非流動負債	12,500,198	16,728,449	27,065,716	30,750,649	32,388,875
流動負債	14,943,724	24,282,049	38,649,615	51,473,815	57,511,688
總負債	27,443,922	41,010,498	65,715,331	82,224,464	89,900,563
資產淨值	19,037,419	25,517,085	29,953,984	35,018,077	40,927,232
本公司權益持有人應佔權益	18,695,819	23,347,874	26,698,834	30,591,680	35,907,150
非控制性權益	341,600	2,169,211	3,255,150	4,426,397	5,020,082
總權益	19,037,419	25,517,085	29,953,984	35,018,077	40,927,232

五年財務概要

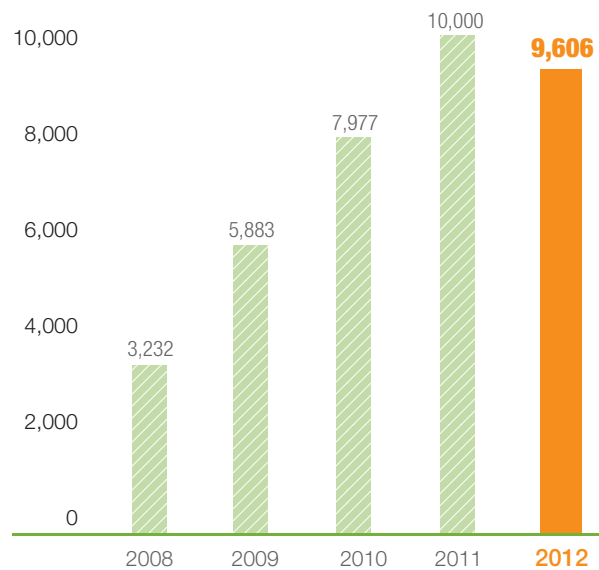
收入

人民幣百萬元



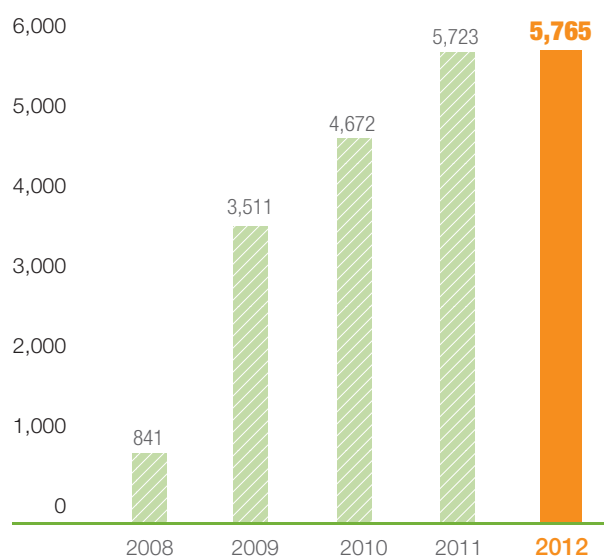
毛利

人民幣百萬元



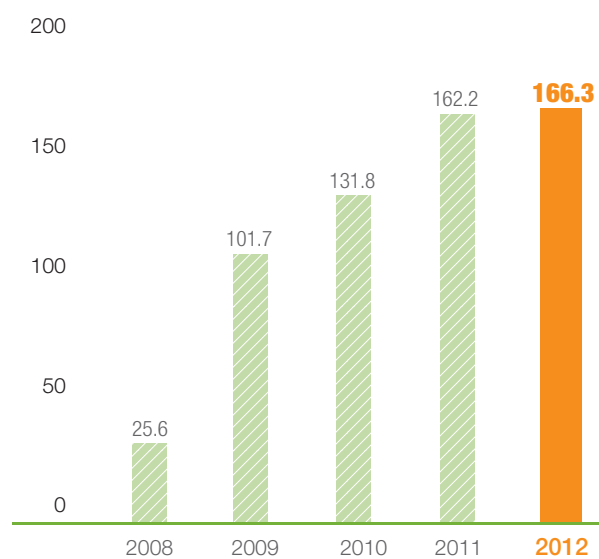
股東應佔利潤

人民幣百萬元



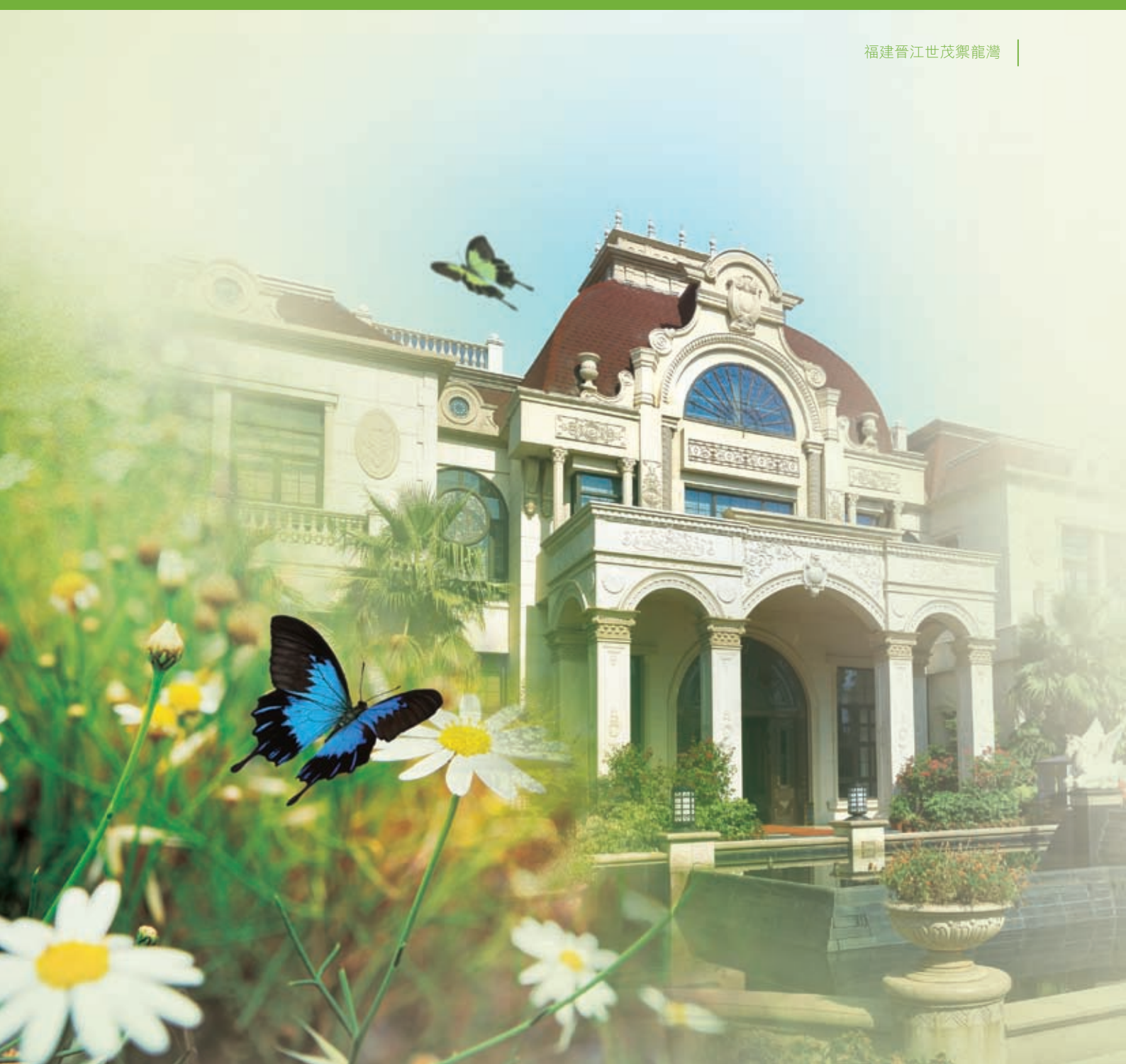
每股基本盈利

人民幣分



主席報告

福建晉江世茂禦龍灣



主席報告

成都世茂玉錦灣



上海世茂納米魔幻城



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，加上為防範通脹繼續實行緊縮政策，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%，為貨幣的流動性提供有利的環境。

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。



寧波余姚項目

主席報告

大連世茂禦龍海灣



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台的樓市調控「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8.8%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。撇除所得稅及非控制性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

主席報告

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。



主席報告

武漢世茂嘉年華



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。

主席報告

武漢世茂嘉年華



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81.6%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，且利息成本也得到有效控制，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125萬平

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39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

上海世茂納米魔幻城



管理層討論與分析

武漢世茂錦繡長江



上海世茂納米魔幻城



杭州之江度假村項目

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260億元增長10.1%。年內物業銷售收入為人民幣266億元，佔收入總額的92.9%，較2011年增長約8.2%。平均入賬銷售價格從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、福建晉江世茂禦龍灣、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。

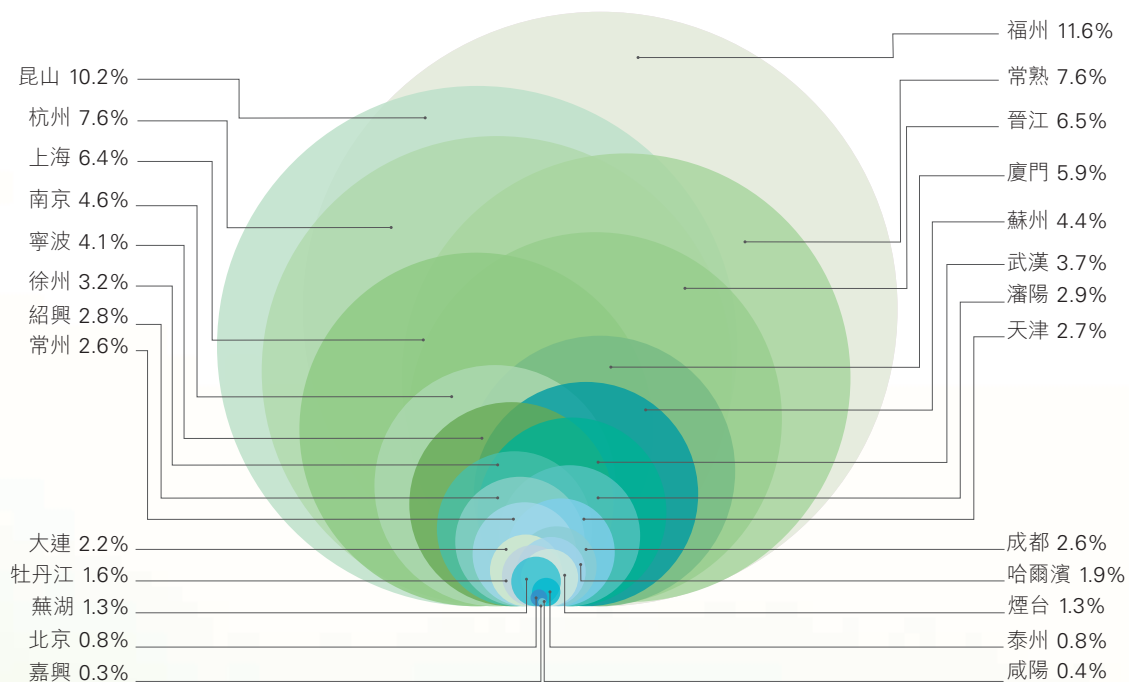
管理層討論與分析

2012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)	入賬銷售面積 (平方米)	銷售均價 (人民幣元/ 每平方米)
常熟世茂世紀中心(商業)	2,032	216,748	9,374
福建晉江世茂禦龍灣	1,728	99,958	17,287
福州世茂天城	1,678	61,835	27,142
廈門世茂湖濱首府	1,557	74,460	20,907
杭州世茂江濱花園	1,520	186,136	8,166
福州閩侯世茂御龍灣	1,406	123,745	11,364
上海世茂濱江花園	1,363	18,928	72,029
南京世茂外灘新城	1,226	78,443	15,635
蘇州世茂運河城	1,177	129,473	9,088
昆山世茂東壹號	1,162	168,935	6,877
昆山世茂國際城	1,047	108,432	9,657
寧波世茂世界灣	872	99,796	8,737
天津世茂濕地公元	718	71,248	10,082
紹興世茂迪蕩新城	711	56,691	12,543
瀋陽世茂五里河	711	70,716	10,048
常州世茂香檳湖	705	107,481	6,563
成都世茂城	688	106,502	6,461
徐州世茂東都	565	93,649	6,032
大連世茂禦龍海灣	553	48,636	11,378
哈爾濱世茂濱江新城	518	79,565	6,511
昆山世茂蝶湖灣	516	79,593	6,488
杭州世茂江濱COSMO	494	48,929	10,089
武漢世茂錦繡長江	432	40,362	10,708
牡丹江世茂假日山水	423	92,084	4,595
蕪湖世茂濱江花園	354	35,148	10,055
煙台世茂海灣一號	338	37,432	9,030
上海世茂愛馬尚郡	336	44,645	7,516
武漢世茂嘉年華	312	42,807	7,286
徐州世茂東都(商業)	291	49,969	5,829
泰州世茂河濱花園	241	41,548	5,801
武漢世茂龍灣	230	22,986	9,996
北京世茂宮園	215	4,961	43,384
寧波世茂海春曉	207	27,409	7,551
咸陽世茂中心	99	5,839	16,972
嘉興世茂新城	72	10,675	6,781
瀋陽世茂諾丁山	53	5,211	10,256
紹興世茂迪蕩新城(商業)	36	2,877	12,407
大連世茂融城	21	1,756	11,815
合共	26,607	2,595,608	10,251

管理層討論與分析

按城市劃分的2012年入賬銷售額如下：



共26個城市



管理層討論與分析

成都世茂玉錦灣

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。



2013年可供銷售之項目如下：

區域	項目	可售面積 (平方米)
中南區 蘇滬區	武漢世茂錦繡長江	241,837
	南京世茂外灘新城	148,125
	南京白下項目	185,898
	蘇州世茂運河城	176,292
	上海佘山龍邸	96,423
寧波區	紹興世茂油蕩新城	161,539
西部區 旅遊公司	成都世茂玉錦灣	254,460
	福建晉江世茂禦龍灣	404,918
	福州閩侯世茂御龍灣	290,135
	大連世茂禦龍海灣	319,833
	上海世茂納米魔幻城	93,900
	廈門世茂湖濱首府	112,817
	瀋陽世茂五裡河及瀋陽世茂諾丁山	230,815
東北區		

管理層討論與分析

區域	項目	可售面積 (平方米)
杭州區	杭州世茂錢塘帝景	114,642
上海世茂	青島膠南項目	181,422
	濟南解放閣項目	114,731
	廈門世茂天璽海峽大廈	42,800
小計		3,170,587
其他(人民幣15億元以下項目)		1,960,856
已竣工之庫存		701,342
截至2012年12月31日止可供銷售項目		1,868,021
合計		7,700,806



大連世茂禦龍海灣

管理層討論與分析

3) 項目工程及開發計劃完成率达到預期

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%。

2012年落成的項目包括：

區域／類別	項目	竣工建築面積 (平方米)	世茂房地產直接		上海世茂直接
			集團權益	持有之權益	持有之權益
世茂房地產					
蘇滬區	徐州世茂東都	97,834	100%	100%	-
	泰州世茂河濱花園	53,347	100%	100%	-
	常州世茂香檳湖	103,857	100%	100%	-
	昆山世茂蝶湖灣	126,615	100%	100%	-
	昆山世茂東壹號	198,611	100%	100%	-
杭州區	蘇州世茂蓮河城	94,549	100%	100%	-
	杭州世茂江濱花園	209,965	100%	100%	-
寧波區	嘉興世茂新城	22,440	100%	100%	-
	紹興世茂迪蕩新城	39,954	100%	100%	-
中南區	寧波世茂海春曉	26,916	100%	100%	-
	武漢世茂錦繡長江	93,106	100%	100%	-
東北區	廈門世茂湖濱首府	82,789	100%	100%	-
	瀋陽世茂五裡河	87,750	100%	100%	-
	瀋陽世茂諾丁山	11,687	100%	100%	-
	哈爾濱世茂濱江新城	128,674	100%	100%	-
	大連世茂融城	23,282	100%	100%	-
環渤海區	牡丹江世茂假日山水	78,205	100%	100%	-
	天津世茂濕地公元	169,774	75%	75%	-
西部區	成都世茂城	149,900	100%	100%	-
旅遊地產	武漢世茂龍灣	109,011	100%	100%	-
	大連世茂禦龍海灣	140,634	100%	100%	-
	福州閩侯世茂御龍灣	149,798	100%	100%	-
	福州世茂天城	120,367	100%	100%	-
	福建晉江世茂禦龍灣	263,594	100%	100%	-
小計		2,619,520			

管理層討論與分析

項目	竣工建築面積 (平方米)	集團權益	世茂房地產直接 持有之權益	上海世茂直接 持有之權益
上海世茂				
常熟世茂世紀中心(商業)	299,265	64.22%	—	100%
昆山世茂國際城	213,775	64.22%	—	100%
蕪湖世茂濱江花園(商業)	51,368	64.22%	—	100%
徐州世茂東都(商業)	12,213	64.22%	—	100%
南京世茂外灘新城	84,502	82.11%	50%	50%
武漢世茂嘉年華	50,185	81.75%	49%	51%
小計	711,308			
合計(世茂房地產+上海世茂)	3,330,828			

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。



寧波寶慶寺項目

管理層討論與分析

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	旅遊地產	264.56	315,139	840	100%
2	上海佘山	旅遊地產	965.00	94,510	10,211	100%
3	福州閩侯	旅遊地產	627.00	290,482	2,158	100%
4	武漢蔡甸	旅遊地產	139.50	46,440	3,004	81.7%
5	南京白下	住宅	1,900.00	295,346	6,433	51%
6	南通	住宅	1,000.35	285,000	3,510	100%
7	寧波馬家	住宅	805.05	82,148	9,800	100%
8	寧波寶慶寺	住宅	2,139.30	223,310	9,580	100%
9	杭州之江度假村	住宅	1,601.68	200,152	8,002	51%
10	杭州牛田地塊	住宅	1,000.00	89,729	11,145	100%
11	濟南白馬山	住宅	855.00	656,157	1,303	100%
上海世茂						
12	蘇州吳中區	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



廈門世茂天璽海峽大廈

管理層討論與分析

煙台世茂影院



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

管理層討論與分析

紹興世茂國際影城



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。

管理層討論與分析

2012年本集團投資物業項目明細如下：

投資物業	總建築面積 (平方米)	開業日期	2012年 營業額 (人民幣 百萬元)	2011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	161	156	3%
北京世茂大廈	70,175	零售－2008年6月 辦公樓－2008年3月	100	85	18%
常熟世茂世紀中心	43,357	零售－2009年第1季	15	21	(29%)
上海世茂商都	9,584	2010年11月	32	35	(9%)
紹興世茂迪蕩新城	181,605	2010年5月	70	70	—
蘇州世茂運河城	49,993	2010年6月	13	8	63%
昆山世茂國際城	88,249	2011年4月	17	14	21%
蕪湖世茂濱江花園	19,963	2009年	3	4	(25%)
徐州世茂東都(商業)	59,471	2011年1月	13	7	86%
其他租金收入	—	—	83	41	102%
其他	—	—	539	109	394%
合計			1,046	550	90%

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%。



紹興世茂迪蕩新城



瀋陽世茂諾丁山

管理層討論與分析

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)	
			2012	2011	2012	2011	2012	2011
上海世茂佘山艾美酒店	327	2005年11月	730	769	137	128	47	46
上海世茂皇家艾美酒店	761	2006年9月	1,078	1,095	385	384	163	173
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	1,253	1,279	346	349	137	148
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年12月	513	504	68	3	3	(11)
牡丹江世茂假日酒店	265	2010年12月	329	318	29	22	8	(2)
紹興世茂假日酒店	284	2011年9月	346	307	34	6	2	(4)
合計	2,679				999	892	360	350

管理層討論與分析

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。

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2012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17座(2011: 12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、瀋陽希爾頓酒店、天津生態城希爾頓酒店、福州州際酒店、蕪湖希爾頓逸林酒店、泰州茂御酒店、寧波春曉世茂逸林酒店、鼓嶺世茂御榕庄酒店、煙台世茂希爾頓酒店以及武漢世茂希爾頓酒店按公允價值人民幣245億元(2011: 186億元)重列,則本集團的資產淨值將增加至人民幣552億元(2011: 456億元)。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2012年 12月31日 人民幣百萬元	於2011年 12月31日 人民幣百萬元
上述酒店的公允價值	24,463	18,610
減: 賬面值	(10,230)	(7,985)
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	14,233 40,927	10,625 35,018
經調整資產淨值	55,160	45,643
負債淨額	22,896	28,567
經調整負債比率	42%	63%



福州閩侯世茂御龍灣

管理層討論與分析

財務分析

主要綜合收入報表數據載列如下：

	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)	166.3	162.2

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
物業銷售	26,607	24,589
酒店經營收入	999	892
投資物業租金收入	507	441
其他	539	109
合計	28,652	26,031



管理層討論與分析

(i) 物業銷售

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		2011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				
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

管理層討論與分析

(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
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開業所致。

(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
合計	1,046	550

管理層討論與分析

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	19,046	16,031

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)，主要包括視作出售附屬公司之收益及政府補助之收益。

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%，營銷及市場推廣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開業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%。



常州世茂香檳湖

管理層討論與分析

蘇州世茂運河城

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8.8%（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1,412.5%，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81.6%減少至2012年12月31日的約55.9%。

管理層討論與分析

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	40,994

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81.6%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%。

管理層討論與分析

武漢世茂錦繡長江

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。

管理層討論與分析

南京海峽城

**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。

董事會報告

福建晉江世茂禦龍灣



董事會報告

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2012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2012年12月31日止年度之業績載於本年報第63至164頁。

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(2011年全年：40港仙)。建議之末期股息，倘於2013年6月17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。

董事會報告

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2012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10,039,000元(2011年：人民幣13,250,000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123及124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。

董事會報告

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)
劉賽飛先生
許幼農先生
湯沸女士(於2013年2月6日獲委任)
廖魯江先生(於2013年2月6日獲委任)

非執行董事

姚櫟女士(於2012年6月18日重選為非執行董事及於2013年2月6日辭任)

獨立非執行董事

簡麗娟女士
呂紅兵先生
林清錦先生

根據本公司之組織章程細則第86(3)條，湯沸女士及廖魯江先生於上屆股東週年大會期間後以董事委任方式委任，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

根據本公司之組織章程細則第87條，許榮茂先生、劉賽飛先生及呂紅兵先生將輪流退任，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。

董事會報告

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2012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：

	授出日期 (日/月/年)	每股行使價 (港元)	購股權數目			於2012年 12月31日	行使期 (日/月/年)	緊接行使購 股權當日前 之每股加權 平均收市價 (港元)
			於2012年 1月1日	已行使	已失效			
董事姓名								
許世壇	09/06/06	5.625	378,000	(378,000)	0	0	01/04/07- 08/06/12	9.45
許幼農	09/06/06	5.625	197,000	0	(197,000)	0	01/04/07- 08/06/12	-
姚傑	09/06/06	5.625	924,000	(924,000)	0	0	01/04/07- 08/06/12	9.45
			1,499,000	(1,302,000)	(197,000)	0		
本集團僱員	09/06/06	5.625	6,525,550	(5,318,650)	(1,206,900)	0	01/04/07- 08/06/12	9.60
			8,024,550	(6,620,650)	(1,403,900)	0		

- (b) 首次公開招股前購股權計劃的目的是給予參與者擁有本公司股份的機會，並能推動參與者發揮其最好的表現與效率，及用以保留其貢獻對本集團之長遠增長及利益重要的參與者。
- (c) 於2006年6月9日，本公司授予董事和經甄選的僱員可認購合共63,920,000股普通股的購股權。
- (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。

董事會報告

- (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仍於2012年6月8日繼續生效，並可根據首次公開招股前購股權計劃條款行使。
- (h) 根據首次公開招股前購股權計劃授出而尚未行使的1,403,900股購股權已於2012年6月8日(為所有尚未行使購股權之最後行使日期)自動失效。

(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2012年12月31日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權，於2012年1月1日及2012年12月31日，亦無尚未行使的購股權。

董事會報告

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

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2012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2012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	2,216,437,442 ^(附註)	63.83%
許世壇	實益擁有人	2,112,000	0.06%
姚櫟	實益擁有人	1,336,500	0.04%
劉賽飛	實益擁有人	437,600	0.01%

附註：該2,216,437,442股股份指分別由許榮茂先生直接全資擁有的公司Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司持有的本公司權益。

董事會報告

(2) 本公司相關股份的好倉

關於董事購股權權益的詳情載於「有關購股權的資料」一節。

除上文披露者外，登記冊內概無記錄於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露者外，本公司、其同集團附屬公司或其控股公司於年內任何時間，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。

主要股東權益

於2012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	56.10%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	(附註2)	1,947,984,000	56.10%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	(附註3)	268,453,442	7.73%

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。

董事會報告

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2012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

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。

根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司於2012年11月26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610,000,000美元及468,000,000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、香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及三井住友銀行作為委任協調安排行及貸款人訂立。

信貸協議規定，倘(a)許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本之實際權益至少51%；或(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之股本、合約或其他方式；或(b)許榮茂先生不再擔任本公司董事會主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內出任本公司董事會主席，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。

董事會報告

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2012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46至54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，2013年3月26日

企業管治報告

瀋陽世茂諾丁山



企業管治報告

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位性、問責性、透明度及公平性為原則。於截至2012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證券上市規則(「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「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」)共有九名董事，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。2012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
劉賽飛	4/4
許幼農	4/4
非執行董事：	
姚櫟	4/4
獨立非執行董事：	
簡麗娟	4/4
呂紅兵	4/4
林清錦	4/4

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。董事會現時由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

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。

董事會由六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。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。

企業管治報告

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(委員會主席)	2/2
簡麗娟	2/2
呂紅兵	2/2
林清錦	2/2

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。

企業管治報告

根據本公司存置之紀錄，於2012年4月1日至2012年12月31日期間董事參與以下培訓：

董事	閱讀材料
執行董事：	
許榮茂(主席)	✓
許世壇(副主席)	✓
劉賽飛	✓
許幼農	✓
非執行董事：	
姚櫟	✓
獨立非執行董事：	
簡麗娟	✓
呂紅兵	✓
林清錦	✓

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。薪酬委員會的主席為呂紅兵先生。

企業管治報告

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
呂紅兵(委員會主席)	2/2
許榮茂	2/2
簡麗娟	2/2
林清錦	2/2

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2012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61及62頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

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(委員會主席)	2/2
呂紅兵	2/2
林清錦	2/2

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。

企業管治報告

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所有關截至2012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	1,200
— SAP項目上線監理服務	2,300
	<hr/>
	9,500

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2012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高級管理層在中國、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。

企業管治報告

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效渠道。董事及高級管理層會出席股東會議，回答股東問題。

年內，各董事於股東週年大會的出席率如下：

董事	出席率
<i>執行董事：</i>	
許榮茂(主席)	1/1
許世壇(副主席)	1/1
劉賽飛	1/1
許幼農	1/1
<i>非執行董事：</i>	
姚櫟	1/1
<i>獨立非執行董事：</i>	
簡麗娟	1/1
呂紅兵	1/1
林清錦	1/1

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。股東如欲向董事會作出查詢，可聯絡本集團的投資者關係部。

任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司實繳股本(賦有本公司股東大會上投票權)十分之一的股東，可根據細則第58條於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。該書面要求須載有(其中包括)擬於股東大會上提呈之決議案之詳情、提呈該決議案之原因及提出有關決議案之股東於該建議中之任何重大利益。

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。

股東資料

年報

本年報印副本已備妥，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

2013年股東週年大會將於2013年6月17日(星期一)舉行。2013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。2013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。

2012年股息

中期股息	無
建議末期股息	每股55港仙

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2013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	2013年6月13日(星期四)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2013年6月14日(星期五)及2013年6月17日(星期一)
記錄日期	2013年6月17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	2013年6月21日(星期五)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2013年6月24日(星期一)及2013年6月25日(星期二)
記錄日期	2013年6月25日
寄發末期股息	2013年7月5日

董事及高級管理層簡介

上海世茂佘山艾美酒店 |



董事及高級管理層簡介

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，62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23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(「政協」)第十二屆全國委員會委員兼經濟委員會副主任、中國僑商聯合會會長、中國僑商投資企業協會常務副會長、上海市僑商會會長、世界華商聯合促進會會長、中華紅絲帶基金執行理事長及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64.22%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，36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14年的經驗，負責上海世茂濱江花園的銷售及營銷，並成功令上海世茂濱江花園從2001年至2004年連續4年榮獲上海市住宅項目銷售金額第一名。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許世壇先生為上海市政協委員，他分別自2004年11月17日及2008年4月21日起擔任本公司的執行董事及副主席，並於2002年7月至2006年6月出任世茂國際執行董事。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。

劉賽飛

劉賽飛先生，51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28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。

董事及高級管理層簡介

許幼農

許幼農先生，54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29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。

湯沸

湯沸女士，42歲，自2004年7月起加盟本集團及於2013年2月6日起獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁，負責本集團的財務管理。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過19年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年於中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。

廖魯江

廖魯江先生，41歲，自2011年1月起加盟本集團及於2013年2月6日起獲委任為本公司執行董事，現為本集團首席營運總裁，負責本集團的企業運營管理、人力資源、信息系統及行政支援。廖先生於清華大學取得公共管理學碩士學位，在公司行政、人力資源管理及員工培訓方面已累積超過10年經驗。加盟本集團之前，廖先生曾於2003年至2006年於安家世行集團擔任北方區域人力資源高級經理。自2006年至2010年於北京龍湖地產有限公司任人力資源副總經理及該集團人力資源總監(地產)。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，58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21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。亞洲資產管理有限公司現為香港聯合交易所有限公司上市公司中國投資基金有限公司的投資經理。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及中國航天萬源國際(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。

董事及高級管理層簡介

呂紅兵

呂紅兵先生，46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20年經驗。呂先生目前出任以下於上海證券交易所上市的公司董事會的獨立董事：上海浦東路橋建設股份有限公司、上海航天汽車機電股份有限公司、上海交大昂立股份有限公司、上海美特斯邦威服飾股份有限公司及上海大眾公用事業(集團)股份有限公司。呂先生是國浩律師集團事務所的執行合夥人、中華全國律師協會副會長、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、上海仲裁委員會仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外貿易學院客座教授及上海證券交易所上市公司委員會委員。呂先生於2001年10月至2005年2月獲委任為世茂國際的獨立非執行董事。

林清錦

林清錦先生，52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11年。林先生於物業發展和建築業擁有29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。

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

董事及高級管理層簡介

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2012年12月31日止年度之年報刊發以來之董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
獨立非執行董事 簡麗娟女士	為亞洲資產管理有限公司的負責人員。亞洲資產管理有限公司現為香港聯合交易所有限公司上市公司中國投資基金有限公司的投資經理。 於2013年2月28日退任香港聯合交易所有限公司上市公司新威國際控股有限公司之獨立非執行董事職務。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

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63至164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2012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。

審核涉及執行情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。

獨立核數師報告

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2012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，2013年3月26日

綜合資產負債表

於2012年12月31日

		於12月31日	
		2012年	2011年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	9,702,631	8,325,789
投資物業	7	26,248,098	20,566,979
土地使用權	8	4,717,336	2,475,068
無形資產	9	2,139,925	2,264,027
聯營公司	11	1,490,441	1,308,281
共同控制實體	12	5,547,675	4,307,877
可供出售金融資產	13	369,833	267,362
遞延所得稅資產	24	1,248,390	1,313,909
其他非流動資產	14	757,250	3,205,665
		52,221,579	44,034,957
流動資產			
發展中物業	15	37,608,942	37,324,085
持作銷售用途的落成物業	16	7,103,351	7,382,116
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	17	6,638,544	4,472,085
收購土地使用權的預付款項	18	6,676,235	7,634,561
預付所得稅		1,165,244	949,184
應收關聯公司款項	19	1,316,027	1,451,591
受限制現金	20	2,204,028	1,681,222
現金及現金等價物	20	15,893,845	12,312,740
		78,606,216	73,207,584
總資產		130,827,795	117,242,541
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	21	356,275	355,737
儲備			
— 擬派末期股息	22	1,548,559	505,772
— 其他	22	34,002,316	29,730,171
		35,907,150	30,591,680
非控制性權益		5,020,082	4,426,397
總權益		40,927,232	35,018,077

綜合資產負債表

於2012年12月31日

	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	23	28,613,297	27,577,834
遞延所得稅負債	24	3,775,578	3,172,815
		32,388,875	30,750,649
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	25	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	23	12,380,644	14,983,419
衍生金融工具	26	42,572	52,115
應付關連方款項	27	2,897,713	30,831
遞延收入		36,615	101,815
		57,511,688	51,473,815
總負債		89,900,563	82,224,464
總權益及負債		130,827,795	117,242,541
流動資產淨值		21,094,528	21,733,769
總資產減流動負債		73,316,107	65,768,726

許榮茂
董事

許世壇
董事

資產負債表

於2012年12月31日

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	10	23,438,485	21,216,520
流動資產			
其他應收賬款及預付款項		1,117	3,248
應收附屬公司股息	10	267,000	1,246,430
現金及現金等價物	20	38,954	96,470
		307,071	1,346,148
總資產		23,745,556	22,562,668
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	21	356,275	355,737
儲備			
— 擬派末期股息	22	1,548,559	505,772
— 其他	22	7,405,755	10,021,132
總權益		9,310,589	10,882,641
負債			
非流動負債			
借貸	23	10,810,720	8,652,245
流動負債			
借貸	23	3,146,369	2,561,074
衍生金融工具	26	42,572	52,115
貿易應付賬款及其他應付賬款		239,635	223,100
應付附屬公司款項	10	195,671	191,493
		3,624,247	3,027,782
總負債		14,434,967	11,680,027
總權益及負債		23,745,556	22,562,668
流動負債淨額		(3,317,176)	(1,681,634)
總資產減流動負債		20,121,309	19,534,886

許榮茂
董事許世壇
董事

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	5	28,652,243	26,031,426
銷售成本	29	(19,046,444)	(16,031,376)
毛利		9,605,799	10,000,050
投資物業的公允價值收益	7	2,362,880	2,527,013
其他收入／其他收益－淨額	28	1,196,104	794,320
營銷及市場推廣成本	29	(1,046,841)	(769,889)
行政開支	29	(1,815,871)	(1,349,272)
其他營運開支	29	(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	30	(22,115)	(380,346)
應佔業績			
－聯營公司	11	(210,938)	97,653
－共同控制實體	12	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	32	(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

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
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
		6,584,488	6,448,929
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
		6,661,341	6,388,583
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	33	166.3	162.2
— 攤薄(人民幣分)	33	166.2	162.1

第71頁至164頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

	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
股息	34	1,548,559	1,145,545

綜合權益變動表

截至2012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2012年1月1日的結餘		355,737	30,235,943	4,426,397	35,018,077
年度利潤		-	5,764,632	819,856	6,584,488
年度其他全面收入		-	49,355	27,498	76,853
年度全面收入總額		-	5,813,987	847,354	6,661,341
與擁有人的交易：					
收購附屬公司的額外權益	14	-	-	(330,000)	(330,000)
附屬公司非控制性權益的注資		-	-	124,502	124,502
僱員購股權計劃					
— 發行股份所得款項	21(b)	538	29,703	-	30,241
購回股份		-	(21,207)	-	(21,207)
股息	34	-	(507,551)	(48,171)	(555,722)
與擁有人的交易總額		538	(499,055)	(253,669)	(752,186)
於2012年12月31日的結餘		356,275	35,550,875	5,020,082	40,927,232

綜合權益變動表

截至2012年12月31日止年度

附註	本公司權益持有人應佔			總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元 (附註22)	非控制性權益 人民幣千元	
於2011年1月1日的結餘	362,384	26,336,450	3,255,150	29,953,984
年度利潤	-	5,722,775	726,154	6,448,929
年度其他全面虧損	-	(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：				
附屬公司非控制性權益的注資	-	-	466,685	466,685
僱員購股權計劃				
— 發行股份所得款項	21(b)	216	11,996	12,212
購回及註銷股份		(6,863)	(414,718)	(421,581)
股息	34	-	(1,381,806)	(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71頁至164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
經營業務活動產生的現金流量			
經營業務所得現金淨額	35	14,513,221	1,197,445
已收利息		146,055	100,074
已付利息		(3,169,479)	(2,916,023)
已付中國所得稅		(3,095,484)	(2,443,309)
經營業務活動所得／(所用)現金淨額		8,394,313	(4,061,813)
投資活動產生的現金流量			
購置物業及設備及投資物業		(3,627,887)	(2,442,537)
出售物業及設備		2,444	11,367
購入土地使用權及其他非流動資產		(647,046)	(148,117)
出售附屬公司		320,000	226,419
視作出售附屬公司	12(a)	(158,930)	–
共同控制實體的償付／(貸款)	12	1,223,327	(52,897)
向聯營公司注資		(393,098)	(803,025)
投資活動所用現金淨額		(3,281,190)	(3,208,790)
融資活動產生的現金流量			
借貸所得款項		28,259,939	21,100,031
償還借貸		(28,702,243)	(11,981,818)
購回股份		(21,207)	(421,581)
發行新股		30,241	12,212
由附屬公司非控制性權益注資		124,502	466,685
收購附屬公司額外權益之預付款		–	(330,000)
已付本公司權益持有人股息		(507,551)	(1,381,806)
已付非控制性權益股息		(48,171)	–
借貸產生的受限制現金(減少)／增加		(665,512)	32,464
融資活動(所用)／所得現金淨額		(1,530,002)	7,496,187
現金及現金等價物增加淨額			
年初的現金及現金等價物		12,312,740	12,139,549
匯率變動的影響		(2,016)	(52,393)
年終的現金及現金等價物	20	15,893,845	12,312,740

第71頁至164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，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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 未提早採納之新訂準則及詮釋(續)

- 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會計準則第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會計準則第28號之全面影響。
- 2011年第4次年度改進項目一於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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 未提早採納之新訂準則及詮釋(續)

- 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。

於2012年12月31日，本公司流動負債超出流動資產約人民幣3,317,176,000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短期銀行貸款，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2012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2013年初發行之長期高級票據、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。

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、收入及開支予以對銷。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。

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)

(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。

商譽初步按轉撥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—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。

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。

綜合財務報表附註

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收入報表中確認。

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。作出策略性決定的管理委員會已被認定為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

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收入報表中確認，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。

2 重大會計政策概要(續)

2.5 外幣兌換(續)

(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；
- 各收入報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。

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

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(續)

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。

2.7 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 重大會計政策概要(續)

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。

2.9 於附屬公司、聯營公司、共同控制實體及非金融資產的投資減值

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股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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

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。

(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。

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(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。

減值的證據可包括債務人或一組債務人正處於重大財政困難、違約或拖欠償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量大幅減少，例如與違約相關的欠款或經濟狀況有所變動。

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。在實際應用中，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，同時此減少客觀上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，同時此上升客觀上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。

應收貿易賬款及其他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手頭現金及原到期日為三個月或以內，及可隨時轉換為已知金額現金，且其價值變動風險輕微的通知存款。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.16 股本

普通股分類為權益。

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

倘任何集團公司購買本公司之股本(庫存股份)，所支付之代價(包括任何增加之直接應佔成本(扣除所得稅))從本公司權益持有人應佔之權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取之代價(扣除任何增加之直接應佔交易成本及有關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔之權益中。

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一年之內到期(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 重大會計政策概要(續)

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。

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。

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

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。

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列作開支。

(iii) 以權益結算及股份支付之交易

本集團推行多項以權益結算及以股份支付酬金之計劃，據此實體獲僱員提供服務，作為本集團權益工具的代價。僱員提供服務以換取獲授股份／購股權的公允價值，乃確認為接受僱員服務的實體的資產成本或開支。

根據長期獎勵計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之股份之公允價值，乃根據授出日之股價而釐訂。

根據購股權計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之購股權之公允價值，乃參考下列各項而釐訂：

- 包括任何市場表現情況(例如實體之股價)；
- 不包括任何有關服務及非市場表現之歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及有關人士於一段特定時間內是否仍為該實體的僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員進行儲蓄)的影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.21 僱員福利(續)

(iii) 以權益結算及股份支付之交易(續)

非市場表現及服務條件包括在有關預期歸屬之購股權數目假設內。成本／開支的總額乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

於各申報期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將歸屬的股份／購股權數目，並於收入報表內確認有關修訂對原來估計數字之影響(如有)，且就權益進行相關調整。

本公司於股份歸屬時自庫存發行股份，並於購股權獲行使時發行新股。所收取的款項(扣除直接應佔的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。

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。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

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。

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。

(iii) 本集團為出租人

根據經營租賃所租賃之資產，計入綜合資產負債表之投資物業內。

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。

綜合財務報表附註

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2012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749,468,000元(2011年：人民幣660,810,000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。

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付息資產。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2012年12月31日，本集團通過利率掉期將300,000,000美元(2011年：300,000,000美元)之借貸，由以固定利率計息轉為以浮動利率計息(附註26)。

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收入報表的影響。

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23,676,000元(2011年：人民幣39,732,000元)，主要原因為於2012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8,807,000元(2011年：人民幣17,403,000元)，主要原因為於2012年12月31日浮息借貸的利息開支上升/下降所致。

綜合財務報表附註

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2012年12月31日的銀行存款結餘。

交易方	評級(附註)	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行A	A	4,265,122	2,629,354
銀行B	BBB+	3,737,371	880,402
銀行C	A	2,864,095	1,710,039
銀行D	A	1,727,726	1,215,683
銀行E	A	1,619,143	1,725,648

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2012年12月31日					
借貸及利息款項(附註)	15,152,613	8,714,961	18,678,245	9,372,340	51,918,159
應付貿易賬款及其他應付賬款	13,656,136	14,557	21,597	14,490	13,706,780
應付關聯方款項	2,897,713	—	—	—	2,897,713
衍生金融工具	42,572	—	—	—	42,572
	31,749,034	8,729,518	18,699,842	9,386,830	68,565,224
於2011年12月31日					
借貸及利息款項(附註)	17,947,179	10,856,245	13,324,843	11,129,829	53,258,096
應付貿易賬款及其他應付賬款	16,712,694	9,655	25,558	17,555	16,765,462
應付關聯方款項	30,831	—	—	—	30,831
衍生金融工具	52,115	—	—	—	52,115
	34,742,819	10,865,900	13,350,401	11,147,384	70,106,504

附註：借貸利息乃按2012年及2011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2012年及2011年12月31日適用的利率進行估計。

綜合財務報表附註

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／附屬公司以減低負債。

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2012年及2011年12月31日的負債比率如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
借貸總額	40,993,941	42,561,253
減：現金及現金等價物	(15,893,845)	(12,312,740)
受限制現金(附註20)	(2,204,028)	(1,681,222)
負債淨額	22,896,068	28,567,291
總權益	40,927,232	35,018,077
負債比率淨額	55.9%	81.6%

負債比率下跌主要由於本集團2012年度加快銷售回款，使得所收取的合約銷售客戶之預付款及物業銷售所得之現金大幅上升，並將銷售收入及現金流納入業績綜合排名考核指標以及出售若干附屬公司所致。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(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)。

下表呈列本集團於2012年及2011年12月31日按公允價值計量之資產及負債：

於2012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	369,833	—	—	369,833
負債				
衍生金融工具	—	—	42,572	42,572

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(e) 公允價值估計(續)

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。

下表呈列截至2012年12月31日止年度之第三級工具變動。

	按公允價值計入 損益之衍生 金融工具交易 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	52,115	52,115
於溢利或虧損確認之收益	(9,543)	(9,543)
期末結餘	42,572	42,572
期內收益或虧損總額(包含報告 期末所持資產之溢利或虧損)	(9,543)	(9,543)

下表呈列截至2011年12月31日止年度之第三級工具變動。

	按公允價值計入 損益之衍生 金融工具交易 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	—	—
轉為第三級	28,524	28,524
於溢利或虧損確認之虧損	23,591	23,591
期末結餘	52,115	52,115
期內收益或虧損總額(計入報告 期末所持資產之溢利或虧損)	52,115	52,115

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具

本集團

金融資產	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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	3,719,176	2,291,441
— 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
可供出售金融資產	369,833	267,362
合計	23,502,909	18,004,356

金融負債	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
按公允價值計入損益之負債：		
— 衍生金融工具	42,572	52,115
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
— 借貸	40,993,941	42,561,253
— 應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	13,706,780	16,765,462
— 應付關聯公司款項	2,897,713	30,831
合計	57,641,006	59,409,661

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具(續)

本公司

金融資產	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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	1,117	3,248
— 應收關聯公司股息	267,000	1,246,430
— 現金及現金等價物	38,954	96,470
合計	307,071	1,346,148

金融負債	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
按公允價值計入損益之負債：		
— 衍生金融工具	42,572	52,115
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
— 借貸	13,957,089	11,213,319
— 應付貿易賬款及其他應付賬款	239,635	223,100
— 應付附屬公司款項	195,671	191,493
合計	14,434,967	11,680,027

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。物業(如適用)的公允價值乃由獨立估值師釐定。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。此等估值及計算需要使用估計。

綜合財務報表附註

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

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。

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

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。

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除所得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的收入：

	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
	28,652,243	26,031,426

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2012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	5,438,466	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	6,336,389	21,418,512	897,342	—	28,652,243	
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	3,520,726	6,695,518	73,752	(124,559)	10,165,437	
所得稅開支					(3,580,949)	
年度利潤					6,584,488	
其他分部項目如下：						
資本及物業開發開支	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64.2%實際股權

** 未分配主要指企業層面活動

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2012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	—	1,490,441	—	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	37,677,734	79,633,949	11,504,874	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				130,827,795
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	21,988,829	42,620,480	6,050,928	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				89,900,563

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2011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	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	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
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	6,066	—	—	—	6,066

綜合財務報表附註

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：

	物業發展及投資		酒店業務 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		
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

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、持作銷售用途的落成物業、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2012年1月1日	3,064,683	5,395,075	234,294	459,495	411,792	9,565,339
添置	1,546,742	22,589	70,604	3,994	180,794	1,824,723
土地使用權攤銷	20,268	—	—	—	—	20,268
出售	—	—	(10,383)	(6,679)	—	(17,062)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	(53,743)	—	—	—	(85,101)	(138,844)
於2012年12月31日	4,577,950	5,417,664	294,515	456,810	507,485	11,254,424
累計折舊						
於2012年1月1日	—	1,064,100	66,380	60,454	48,616	1,239,550
年度支出	—	262,314	40,537	32,785	11,395	347,031
出售	—	—	(8,386)	(5,315)	—	(13,701)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	—	—	—	—	(21,087)	(21,087)
於2012年12月31日	—	1,326,414	98,531	87,924	38,924	1,551,793
賬面淨值						
於2012年12月31日	4,577,950	4,091,250	195,984	368,886	468,561	9,702,631

綜合財務報表附註

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

截至2012年12月31日止年度，折舊開支人民幣347,031,000元(2011年：人民幣298,014,000元)已在綜合收入報表中列為銷售成本及行政開支(附註29)。

於2012年12月31日，本集團賬面總值人民幣5,747,018,000元(2011年：人民幣6,955,413,000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2012年12月31日，於在建資產的資本化利息為人民幣131,231,000元(2011年：人民幣169,950,000元)。

截至2012年12月31日止年度，借貸的資本化比率為7.48%(2011年：7.89%)。

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	20,566,979	11,854,995
添置		
－轉撥自發展中物業	242,937	3,477,519
－添置－建築成本及其他	3,075,302	2,707,452
公允價值收益	2,362,880	2,527,013
年終結餘	26,248,098	20,566,979

(a) 於損益就投資物業確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
租金收入	507,415	440,559
產生租金收入之物業直接經營開支	33,119	31,789
並無產生租金收入之物業直接經營開支	5,415	4,914

(b) 估值基準

本集團投資物業於2012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2012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15,261,100,000元(2011年：人民幣14,423,730,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

綜合財務報表附註

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1年內	325,370	451,152
1年至5年內	863,981	1,067,904
多於5年	707,087	831,485
	1,896,438	2,350,541

(e) 在建投資物業

於2012年12月31日，人民幣10,470,979,000元之投資物業正在建設中(2011年：人民幣6,680,698,000元)。

8 土地使用權－本集團

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011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	2,475,068	2,572,389
添置	2,422,593	148,117
攤銷		
－資本化於物業及設備(附註6)	(20,268)	(31,977)
－確認為開支(附註29)	(42,368)	(40,058)
轉撥至發展中物業及持作銷售用途的落成物業	(117,689)	(173,403)
年終結餘	4,717,336	2,475,068
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	79,103	79,098
10年至50年	4,638,233	2,395,970
	4,717,336	2,475,068

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2012年12月31日，土地使用權人民幣1,877,321,000元(2011年：人民幣1,892,220,000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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	2,264,027	2,280,462
確認為開支的商譽撤銷(附註29)	(124,102)	(16,435)
年終結餘	2,139,925	2,264,027

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	
	2012年 人民幣千元	2011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	299,267	423,369
酒店業務	130,928	130,928
	2,139,925	2,264,027

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(經調整控制溢價)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。

商譽減值計入綜合收入報表內的其他經營開支。

綜合財務報表附註

10 於附屬公司權益－本公司

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於附屬公司權益		
－非上市股份，按成本	290,902	301,186
－應收附屬公司款項(附註)	23,147,583	20,915,334
	23,438,485	21,216,520
應收附屬公司股息	267,000	1,246,430
應付附屬公司款項(附註)	195,671	191,493

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2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	1,308,281	412,442
注資	393,098	803,025
應佔業績	(210,938)	97,653
轉撥至附屬公司	—	(4,839)
年終結餘	1,490,441	1,308,281

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
2012年						
廣州利合房地產開發有限公司 (「廣州利合」)(附註(a))	中國	4,578,300	(4,468,164)	296,544	(94,627)	20%
鈞濠有限公司 (「鈞濠」)	英屬處女群島	90,471	(9,848)	10,370	(17,346)	33%
海峽建設投資(控股)有限公司 (「海峽建設」)	英屬處女群島	4,331,884	(3,023,202)	—	(98,965)	49%
		9,000,655	(7,501,214)	306,914	(210,938)	
2011年						
廣州利合	中國	4,632,830	(4,428,068)	1,289,614	120,938	20%
鈞濠	英屬處女群島	128,946	(8,334)	—	(10)	33%
海峽建設	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	

附註

- (a) 廣州利合為本集團之聯營公司，本集團持有其20%的股權。廣州利合的土地使用權分為三個階段。根據已協定的地價付款計劃，第三階段的地價人民幣10,200,000,000元應於2011年12月結算。於2012年12月31日，總額為人民幣7,700,000,000元之地價仍未結算。廣州利合的管理層正與相關政府機構就未支付地價之償付計劃進行磋商。基於廣州利合的管理層主動進行的持續磋商及其向外部律師所作諮詢，本公司董事認為，於2012年12月31日，延遲支付地價對本集團之經營業績及財務狀況並無重大不利影響。

綜合財務報表附註

12 共同控制實體－本集團

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	1,522,831	1,176,405
轉撥自附屬公司(附註(a))	2,100,000	322,213
應佔業績	363,125	24,213
年終結餘	3,985,956	1,522,831
給予共同控制實體的墊款(附註(b))	1,561,719	2,785,046
	5,547,675	4,307,877

- (a) 於2012年3月、5月及10月，一名第三方單方面向本集團三間附屬公司(南昌世茂新發展置業有限公司、長沙世茂房地產有限公司及成都世茂投資有限公司)注資，總代價為人民幣2,100,000,000元，本集團於該三間附屬公司之股權因而由100%攤薄至50%。根據經修訂之組織章程細則，本集團與該第三方共同控制該三間實體之運營。由於失去該三間實體之控制權，本集團於該三間實體之保留權益按失去控制之日的公允價值確認。視作出售該三間附屬公司產生之重新計量收益為人民幣545,135,000元，已於收入報表確認(附註28)。該等交易產生之現金流出淨額約人民幣159,000,000元已於現金流量表確認為投資活動現金流出。
- (b) 於2012年12月31日，本集團已向三間共同控制實體墊支，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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
興貴投資有限公司	789,571	1,603,914
興創企業有限公司	272,848	780,313
惠州富茂房地產開發有限公司	—	315,500
天津津南新城房地產開發有限公司 (「天津津南」)	499,300	85,319
	1,561,719	2,785,046

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
2012年						
天津和安投資有限公司 (「天津和安」)	中國	2,095	—	—	(435)	25%
天津津南	中國	2,162,776	(1,284,996)	182,297	(2,177)	25%
惠州富茂房地產開發有限公司	中國	724,268	(499,171)	—	(13,583)	50%
青島世茂新城房地產開發 有限公司(「青島新城」)	中國	1,624,482	(1,315,140)	—	(16,530)	50%
南昌世茂新發展置業有限 公司(「南昌新發展」)	中國	1,933,964	(1,083,519)	251,542	50,443	50%
長沙世茂房地產有限公司 (「長沙房地產」)	中國	700,030	(196,488)	378,876	3,542	50%
成都世茂投資有限公司 (「成都投資」)	中國	1,250,100	(449,596)	—	504	50%
興貴投資有限公司*	香港	2,459,077	(2,181,777)	956,341	252,557	50%
興創企業有限公司*	香港	1,228,694	(1,088,843)	631,592	88,804	50%
		12,085,486	(8,099,530)	2,400,648	363,125	

* 興貴投資有限公司及興創企業有限公司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。

綜合財務報表附註

12 共同控制實體－本集團(續)

	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	中國	902,538	(900,005)	—	23	25%
天津津南	中國	2,113,821	(1,233,864)	—	(9,724)	25%
惠州富茂房地產開發有限公司	中國	615,654	(376,975)	—	(11,321)	50%
青島新城	中國	1,359,636	(1,033,765)	—	—	50%
興貴投資有限公司	香港	1,220,209	(1,195,465)	—	15,418	50%
興創企業有限公司	香港	547,027	(495,980)	—	29,817	50%
		6,758,885	(5,236,054)	—	24,213	

本集團於2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	267,362	347,823
於其他全面收入確認之公允價值收益/(虧損)	102,471	(80,461)
年終結餘	369,833	267,362

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2012年12月31日，賬面值為人民幣82,000,000元(2011年：人民幣207,480,000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)。

綜合財務報表附註

14 其他非流動資產－本集團

於2012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757,250,000元(2011年：人民幣2,875,665,000元)。

於2011年12月31日，本集團已就收購附屬公司的額外5%權益預付人民幣330,000,000元。該收購已於2012年6月完成。

15 發展中物業－本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權	21,881,174	20,424,315
建築成本及資本化開支	12,384,879	14,702,487
資本化利息	3,342,889	2,197,283
	37,608,942	37,324,085

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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	17,729,216	14,772,368
10年至50年	4,151,958	5,651,947
	21,881,174	20,424,315

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。

綜合財務報表附註

15 發展中物業－本集團(續)

於2012年12月31日，約人民幣15,341,479,000元(2011年：人民幣17,502,613,000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2012年12月31日止年度，借貸的資本化比率為7.48%(2011年：7.89%)。

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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	15,793,008	18,233,372
預期將於12個月內竣工及可供出售	21,815,934	19,090,713
	37,608,942	37,324,085

16 持作銷售用途的落成物業－本集團

所有持作銷售用途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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	1,020,287	1,125,561
10年至50年	133,839	247,374
	1,154,126	1,372,935

於2012年12月31日，人民幣1,159,357,000元(2011年：人民幣1,049,536,000元)的持作銷售用途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2012年12月31日止年度，本集團並無就持作銷售用途的落成物業確認減值虧損(2011年：人民幣15,398,000元)。

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

	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
	6,638,544	4,472,085

- (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	
	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
	2,407,832	1,549,466

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
	2,407,832	1,549,466

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90天內	326,277	492,197
超過90天至365天內	393,881	145,348
超過365天	233,245	39,755
	953,403	677,300

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，本集團大部分應收貿易賬款及其他應收賬款以人民幣列值。

綜合財務報表附註

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2012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	
	2012年 人民幣千元	2011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	486
上海梅森休閒健身俱樂部有限公司(「上海梅森」)	161	161
聯營公司		
海峽建設	941	22,939
廣州利合(附註)	1,150,507	1,141,312
共同控制實體		
青島新城	—	284,261
惠州富茂房地產開發有限公司	161,500	—
天津津南	2,432	2,432
	1,316,027	1,451,591

應收關聯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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本集團		
銀行結餘及現金		
－以人民幣列值	17,932,852	13,670,876
－以美元列值	100,201	305,164
－以港元列值	64,820	17,922
減：受限制現金	(2,204,028)	(1,681,222)
	15,893,845	12,312,740

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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	32,707	88,172
－以港元列值	6,247	8,298
	38,954	96,470

於2012年12月31日，本集團約人民幣222,381,000元(2011年：人民幣365,086,000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(附註37)，以及現金約人民幣1,981,647,000元(2011年：人民幣1,316,136,000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2012年12月31日，銀行存款的實際利率為0.4%(2011年：0.5%)。

綜合財務報表附註

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2012年及2011年12月31日		0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：					
於2011年1月1日			3,547,413	354,742	362,384
僱員購股權計劃					
— 已發行股份	(b)		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
僱員購股權計劃					
— 已發行股份	(b)		6,621	662	538
於2012年12月31日			3,472,572	347,257	356,275

(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。該等購股權已於2012年6月8日到期。

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(續)

未獲行使購股權數目的變動如下：

	於12月31日	
	2012年 千份	2011年 千份
年初結餘	8,024	10,617
已行使	(6,621)	(2,593)
已到期	(1,403)	—
年終結餘	—	8,024

於2012年12月31日，概無未獲行使購股權(2011年：8,024,000份購股權)。於截至2012年12月31日止年度，6,621,000份購股權(2011年：2,593,000份購股權)已按每股股份行使價5.625港元行使，總計37,243,000港元(相等於人民幣30,241,000元)。行使時的相關加權平均股價為每股9.72港元(2011年：10.36港元)。

(c) 購股權計劃

根據於2006年6月9日通過的股東決議案，另一項購股權計劃(「購股權計劃」)獲批准。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，全部15,350,000份購股權已被沒收或註銷，此後概無根據購股權計劃授出任何其他購股權。

綜合財務報表附註

21 股本—本集團及本公司(續)

(d) 股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日批准及採納股份獎勵計劃(「股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份計劃自2011年12月30日起有效期為八年。將予獎勵的股份數目最多不得超過34,659,508股(即於2011年12月30日本公司已發行股份之1%)。

董事會可不時全權酌情及根據其認為合適的條件及條款(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)，甄選有關僱員參與股份計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。然而，未獲董事會揀選的僱員一概無權參與股份計劃。根據股份計劃的條文，董事會可就該獎勵不時施加其可能全權酌情認為合適的任何條件、限制或規限，或豁免任何該等條件、限制或規限。

本公司已設立信託以管理股份計劃，並委任本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司作為受託人。截至2012年12月31日止年度，該信託於市場以平均價每股6.5178港元購買4,000,000股普通股，總額為26,071,000港元(相等於人民幣21,207,000元)。截至2012年12月31日，概無根據股份計劃授出股份予合資格僱員。

(e) 發行在外股份數目對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 千份	2011年 千份
年初結餘	3,465,951	3,547,413
根據僱員購股權計劃發行的股份	6,621	2,593
購回及註銷股份	—	(84,055)
就股份獎勵計劃購置的庫存股份	(4,000)	—
年終結餘	3,468,572	3,465,951

綜合財務報表附註

22 儲備－本集團及本公司

本集團

	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
於2011年1月1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								
— 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
於2012年1月1日的結餘	(185,787)	10,254,302	105,117	630,872	4,949	(117,130)	19,543,620	30,235,943
年度利潤	—	—	—	—	—	—	5,764,632	5,764,632
年內其他全面收益，扣除稅項	—	—	—	—	—	49,355	—	49,355
僱員購股權計劃								
— 僱員服務價值	—	105,117	(105,117)	—	—	—	—	—
— 發行股份所得款項	—	29,703	—	—	—	—	—	29,703
購回股份(附註21(d))	—	(21,207)	—	—	—	—	—	(21,207)
利潤分配	—	—	—	123,359	—	—	(123,359)	—
2011年末期股息	—	(507,551)	—	—	—	—	—	(507,551)
於2012年12月31日的結餘	(185,787)	9,860,364	—	754,231	4,949	(67,775)	25,184,893	35,550,875
即：								
擬派末期股息		1,548,559						1,548,559
其他		8,311,805						34,002,316
		9,860,364						35,550,875

綜合財務報表附註

22 儲備－本集團及本公司(續)

本公司

	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
於2011年1月1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					
— 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
於2012年1月1日的結餘	10,254,302	105,117	4,949	162,536	10,526,904
年度虧損	—	—	—	(1,073,535)	(1,073,535)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	105,117	(105,117)	—	—	—
— 發行股份所得款項	29,703	—	—	—	29,703
購回股份(附註21(d))	(21,207)	—	—	—	(21,207)
2011年末期股息	(507,551)	—	—	—	(507,551)
於2012年12月31日的結餘	9,860,364	—	4,949	(910,999)	8,954,314
即：					
擬派末期股息	1,548,559				1,548,559
其他	8,311,805				7,405,755
	9,860,364				8,954,314

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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)。
- (d) 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。

綜合財務報表附註

23 借貸－本集團及本公司

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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))	17,483,356	18,161,449
－以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	3,419,577	2,575,912
－以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	500,000	—
－無抵押	376,840	750,000
來自其他金融機構的長期借貸		
－以資產作抵押(附註(i))	4,778,246	3,152,900
－以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	1,131,969	3,605,000
－無抵押	50,000	200,000
高級票據－無抵押(附註(iv))	7,391,143	7,380,822
	35,131,131	35,826,083
減：須於一年內償還的長期銀行借貸	(3,058,668)	(3,965,249)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸	(3,459,166)	(4,283,000)
	(6,517,834)	(8,248,249)
須於一年內償還的金額	(6,517,834)	(8,248,249)
	28,613,297	27,577,834
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
－以資產作抵押(附註(i))	3,869,063	4,369,627
－無抵押	273,000	25,000
來自其他金融機構的短期借貸		
－以資產作抵押(附註(i))	293,867	700,000
－以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	1,426,880	500,543
－無抵押	—	1,140,000
長期借貸的即期部分	6,517,834	8,248,249
	12,380,644	14,983,419

綜合財務報表附註

23 借貸－本集團及本公司(續)

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本公司		
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
－以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	3,419,577	2,575,912
高級票據－抵押(附註(iv))	7,391,143	7,380,822
	10,810,720	9,956,734
減：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(ii))	—	(1,304,489)
須於一年內償還的金額	—	(1,304,489)
	10,810,720	8,652,245
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸－以資產作抵押(附註(ii))	2,903,129	1,256,585
短期銀行借貸－無抵押	243,240	—
長期借貸的即期部分	—	1,304,489
	3,146,369	2,561,074

附註：

(i) 於2012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26,424,532,000元(2011年：人民幣26,383,976,000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)、持作銷售用途的落成物業(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2012年12月31日，有抵押借貸人民幣4,794,664,000元(2011年：人民幣6,450,333,000元)由許榮茂先生作進一步擔保。

(ii) 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，貸款本金中的10%於2011年到期，45%於2012年到期，而餘下的45%將於2013年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2011年12月31日，所有貸款融資已提取。於2012年12月7日，本公司提早償付餘下的45%借款(約人民幣1,303,016,000元)。

於2012年11月26日，本公司與由5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610,000,000美元融資及468,000,000港元融資，貸款本金中的25%將於2014年到期，而75%將於2015年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2012年12月31日，已提取510,000,000美元及391,278,689港元。

23 借貸—本集團及本公司(續)

附註：(續)

- (iii) 截至2012年12月31日，107,200,000股上海世茂股份已抵押，作為集團公司取得銀行借貸總額人民幣500,000,000元的抵押。

截至2012年12月31日，575,050,000股(2011年：793,770,000股)上海世茂股份已抵押，作為集團公司取得銀行借貸總額人民幣2,558,849,000元(2011年：人民幣4,105,543,000元)的抵押。

- (iv) 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月到期的高級票據。

於2010年8月3日，本公司已發行總計500,000,000美元於2017年8月3日到期的定息高級票據。此外於2011年3月8日，本公司已發行總計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。

綜合財務報表附註

23 借貸—本集團及本公司(續)

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1,538,087,600元(附應要求償還條款)於2012年12月31日分類為流動負債(2011年:人民幣1,987,836,400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2012年12月31日	17,385,104	1,276,000	7,793,233	2,158,960	28,613,297
於2011年12月31日	16,390,677	994,335	4,947,047	5,245,775	27,577,834
計入流動負債的借貸:					
於2012年12月31日	8,614,533	3,766,111	—	—	12,380,644
於2011年12月31日	9,130,520	5,852,899	—	—	14,983,419
本公司					
計入非流動負債的借貸:					
於2012年12月31日	3,419,577	—	5,232,183	2,158,960	10,810,720
於2011年12月31日	1,271,422	—	2,135,048	5,245,775	8,652,245
計入流動負債的借貸:					
於2012年12月31日	2,903,129	243,240	—	—	3,146,369
於2011年12月31日	1,304,489	1,256,585	—	—	2,561,074

綜合財務報表附註

23 借貸—本集團及本公司(續)

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本集團		
銀行借貸：		
1至2年內	4,537,491	6,512,057
2至5年內	8,941,013	6,805,554
多於5年	5,242,600	4,204,500
來自其他金融機構借貸：		
1至2年內	2,181,050	2,354,900
2至5年內	320,000	320,000
高級票據：		
2至5年內	5,232,183	2,135,048
多於5年	2,158,960	5,245,775
	28,613,297	27,577,834
本公司		
銀行借貸：		
1至2年內	880,713	1,271,423
2至5年內	2,538,864	—
高級票據：		
2至5年內	5,232,183	2,135,047
多於5年	2,158,960	5,245,775
	10,810,720	8,652,245

綜合財務報表附註

23 借貸－本集團及本公司(續)

於結算日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2012年	2011年
本集團		
銀行借貸－人民幣	8.57%	7.78%
銀行借貸－美元	2.87%	3.59%
銀行借貸－港元	2.91%	2.73%
高級票據－美元	10.02%	10.02%
來自其他金融機構借貸－人民幣	10.78%	9.46%
本公司		
銀行借貸－美元	2.87%	3.68%
銀行借貸－港元	2.87%	3.68%
高級票據－美元	10.02%	10.02%

銀行借貸及來自其他金融機構借貸的賬面值與其公允價值相若。截至2012年12月31日的高級票據公允價值為人民幣8,091,000,000元，該公允價值採用估值技術或已買賣高級票據按結算日市價計算得出。

以下述貨幣列值的借貸賬面值：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本集團		
人民幣	25,857,139	29,076,557
港元	3,393,929	3,325,177
美元	11,742,873	10,159,519
	40,993,941	42,561,253
本公司		
港元	2,214,216	1,337,340
美元	11,742,873	9,875,979
	13,957,089	11,213,319

綜合財務報表附註

24 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
－ 將於12個月以後收回	842,944	895,648
－ 將於12個月內收回	405,446	418,261
	1,248,390	1,313,909
遞延所得稅負債		
－ 將於12個月以後收回	3,547,521	2,943,190
－ 將於12個月內收回	228,057	229,625
	3,775,578	3,172,815
遞延所得稅負債淨額	2,527,188	1,858,906

遞延所得稅賬目淨額的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	1,858,906	1,176,429
在綜合收入報表扣除(附註32)	642,664	702,592
在其他全面收入扣除/(計入)	25,618	(20,115)
年終結餘	2,527,188	1,858,906

綜合財務報表附註

24 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2012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2011年1月1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
在綜合收入報表計入／(扣除)	(83,848)	(81,232)	93,862	(71,218)
於2012年12月31日	770,785	142,493	269,034	1,182,312

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2011年1月1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
在綜合收入報表扣除／(計入)	590,720	(39,579)	20,305	571,446
在其他全面收入扣除	—	25,618	—	25,618
於2012年12月31日	2,534,714	941,060	233,726	3,709,500

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅－本集團(續)

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190,965,000元(2011年：人民幣289,208,000元)確認遞延所得稅資產人民幣47,741,000元(2011年：人民幣72,302,000元)。於2012年12月31日的人民幣44,271,000元、人民幣21,792,000元、人民幣5,591,000元、人民幣101,434,000元及人民幣17,877,000元累計虧損將分別於2013年、2014年、2015年、2016年及2017年屆滿。

25 應付貿易賬款及其他應付賬款－本集團

	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
	14,316,430	17,317,407

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
	11,595,770	15,525,549

綜合財務報表附註

25 應付貿易賬款及其他應付賬款－本集團(續)

附註：(續)

(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
	1,378,526	776,597

26 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利率掉期合約	42,572	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，掉期合約之公允價值收益人民幣26,097,000元扣除首日虧損攤銷人民幣16,554,000元於「其他收益」內確認(2011年：淨虧損人民幣52,115,000元於「其他營運開支」內確認)。

綜合財務報表附註

27 應付關聯方款項－本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
擁有共同董事之公司		
Perfect Zone International Limited	—	1,861
共同控制實體		
南昌新發展	1,332,662	—
長沙房地產	633,588	—
成都投資	490,086	—
青島新城	441,377	—
其他		
許世永先生及王莉莉女士(許榮茂先生的親屬)	—	28,970
	2,897,713	30,831

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

28 其他收入／其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
視作出售附屬公司(失去控制權)之收益		
— 按保留權益重新計量收益(附註12)	545,135	—
出售附屬公司之收益(附註(a))	240,089	—
已收政府補助金	344,301	261,925
衍生金融工具公允價值收益(附註26)	9,543	—
匯兌收益淨額	26,793	520,134
其他	30,243	12,261
	1,196,104	794,320

附註：

- (a) 於2012年，本集團以總代價人民幣320,000,000元向第三方出售一間於中國註冊成立的附屬公司，取得收益人民幣240,089,000元。

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已出售物業及其他成本	16,904,213	14,157,018
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	1,669,597	1,413,713
員工成本—包括董事酬金(附註(b))	883,934	613,674
廣告、宣傳和佣金成本	800,926	460,822
酒店營運產生的直接開支	496,190	396,604
企業及辦公開支	475,223	441,311
折舊(附註6)	347,031	298,014
無形資產撇銷(附註9)	124,102	16,435
經營租賃租金開支	88,053	79,659
土地使用權攤銷(附註8)	42,368	40,058
投資物業產生的直接開支	38,534	36,703
慈善捐款	10,039	13,250
應收賬款減值撥備(附註17)	7,899	6,503
核數師酬金	6,000	6,900
衍生金融工具之公允價值虧損(附註26)	—	52,115
出售附屬公司虧損	—	34,450
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備(附註16)	—	15,398
應收賬款減值撥回(附註17)	(13,543)	(437)
其他開支	295,296	260,520
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	22,175,862	18,342,710

(a) 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。

(b) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 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
	883,934	613,674

綜合財務報表附註

29 按性質分類的支出(續)

(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 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
其他金融機構借款利息		
－須於五年內全數償還	1,227,056	552,913
	3,224,585	3,039,892
減：資本化利息	(3,056,415)	(2,559,472)
融資成本	168,170	480,420
融資收入	(146,055)	(100,074)
融資成本－淨額	22,115	380,346

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2012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	—	4,880	1,627	11	—	6,518
許世壇先生	—	3,909	2,852	11	782	7,554
姚櫟女士(附註)	—	—	—	—	—	—
劉賽飛先生	—	2,201	2,780	11	—	4,992
許幼農先生	—	2,070	1,862	56	—	3,988
獨立非執行董事						
簡麗娟女士	195	—	—	—	—	195
呂紅兵先生	195	—	—	—	—	195
林清錦先生	195	—	—	—	—	195
	585	13,060	9,121	89	782	23,637

附註：姚櫟女士於2012年6月18日由執行董事調任非執行董事，其後於2013年2月6日辭任非執行董事。

綜合財務報表附註

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。

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2012年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士中四名為董事(2011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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金及津貼	14,520	13,485
花紅	9,434	7,869
退休計劃供款	100	91
已授出的購股權	2,103	—
	26,157	21,445

酬金的組別如下：

	人數	
	2012年	2011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	1	—
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	—	1
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	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
人民幣7,500,001元至人民幣8,000,000元	1	—

(c) 截至2012年及2011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。

綜合財務報表附註

32 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
	2,938,285	3,600,048
遞延所得稅(附註24)		
— 中國企業所得稅	622,359	517,592
— 中國預扣所得稅	20,305	185,000
	642,664	702,592
	3,580,949	4,302,640

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除所得稅前利潤	10,165,437	10,751,569
減：應佔聯營公司和共同控制實體業績	(152,187)	(121,866)
土地增值稅	(925,882)	(1,170,781)
	9,087,368	9,458,922
按中國企業所得稅率25%(2011年：25%)計算	2,271,842	2,364,730
其他國家或地區不同稅率的影響	—	(2,139)
不能扣減所得稅的支出(附註(a))	374,963	542,393
毋須課稅的收入(附註(b))	(43,212)	(132,311)
未確認的稅務虧損	4,469	49,543
中國企業所得稅開支	2,608,062	2,822,216
中國土地增值稅	925,882	1,170,781
當期所得稅—中國預扣所得稅	26,700	124,643
遞延所得稅—中國預扣所得稅	20,305	185,000
	3,580,949	4,302,640

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英屬處女群島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須繳付10%預扣稅。

綜合財務報表附註

33 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)	166.3	162.2

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	
	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

綜合財務報表附註

34 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))	1,548,559	505,772
	1,548,559	1,145,545

附註：

- (a) 於2012年8月27日本公司董事會會議並無宣派截至2012年6月30日止六個月中期股息(2011年：每股普通股22港仙)。
- (b) 於2013年3月26日舉行的會議上，董事建議由2012年12月31日之股份溢價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日止年度之股份溢價分派。於2012年3月29日，本公司董事會會議建議宣派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)，該建議已於2012年6月18日召開的股東週年大會獲批准。

綜合財務報表附註

35 綜合現金流量表附註

經營業務所得現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除所得稅前利潤	10,165,437	10,751,569
調整項目：		
利息收入	(146,055)	(100,074)
融資成本	168,170	480,420
應收賬款減值淨(撥回)撥備	(5,644)	6,066
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	—	15,398
折舊	347,031	298,014
出售物業及設備的收益	(92)	(464)
應佔聯營公司業績	210,938	(97,653)
應佔共同控制實體業績	(363,125)	(24,213)
出售附屬公司淨(收益)/虧損	(240,089)	34,450
視作出售附屬公司之收益	(545,135)	—
土地使用權攤銷	42,368	40,058
衍生金融工具公允價值(收益)/虧損	(9,543)	52,115
投資物業的公允價值收益	(2,362,880)	(2,527,013)
無形資產撇銷	124,102	16,435
匯兌收益淨額	(26,793)	(520,134)
	7,358,690	8,424,974
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	105,869	(6,795,909)
受限制現金	142,706	(124,605)
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	(2,135,921)	713,177
應收關聯公司款項	135,564	358,975
應付貿易賬款及其他應付賬款	(3,419,350)	(1,276,020)
預收客戶款項	9,458,781	(103,147)
應付關聯公司款項	2,866,882	—
經營業務所得現金淨額	14,513,221	1,197,445

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

本集團於2012年12月31日的主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立日期	法定地位	已發行／ 註冊資本	於2012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
上海世茂佘山匯盈置業有限公司	2012年9月14日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	100%	物業發展
北京世茂投資發展有限公司	2000年12月26日	外資企業	註冊資本人民幣 755,780,000元	100%	物業發展
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

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2012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)					
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
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 70,232,000美元	100%	物業發展
上海世茂新體驗置業有限公司	2006年3月6日	內資企業	註冊資本人民幣 391,092,834元	64.2%	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

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2012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)					
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
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
徐州世茂新紀元房地產 開發有限公司	2007年6月22日	外資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	100%	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
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

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2012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
瀋陽世茂新紀元置業有限公司	2007年5月24日	外資企業	註冊資本 257,000,000港元	100%	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	95.8%	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 453,457,740元	60%	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
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 100,000,000元	64.2%	物業發展
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

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2012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
成都世盈投資管理諮詢有限公司	2007年9月20日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
常州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月12日	內資企業	註冊資本人民幣 269,300,000元	64.2%	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 10,000,000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

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2012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
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	100%	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
上海星橙房地產有限公司	2006年1月25日	內資企業	註冊資本人民幣 28,000,000元	100%	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
福建世茂新里程投資 發展有限公司	2009年10月10日	內資企業	註冊資本人民幣 1,887,000,000元	80.9%	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2012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
牡丹江新睿房地產營銷 代理有限公司	2008年3月7日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	房地產營銷
泰州世茂新發展 置業有限公司	2008年1月17日	外資企業	註冊資本 20,000,000美元	100%	物業發展
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
嘉興世茂新里程置業有限公司	2007年7月6日	外資企業	註冊資本人民幣 37,882,640元	100%	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	內資企業	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

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2012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
南通世茂房地產開發有限公司	2012年12月14日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
余姚世茂置業有限公司	2010年9月19日	外資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	70%	物業發展
寧波世茂新紀元置業有限公司	2010年5月27日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
寧波世茂新里程置業有限公司	2011年8月5日	內資企業	註冊資本人民幣 150,000,000元	100%	物業發展
成都世茂房地產開發有限公司	2010年11月26日	內資企業	註冊資本人民幣 143,000,000元	100%	物業發展
福州世茂新世紀房地產開發有限公司	2010年12月23日	內資企業	註冊資本人民幣 1,192,700,000元	100%	物業發展
大連世茂新紀元置業有限公司	2010年6月22日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000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2012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					
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
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
Keenrich Holdings Limited	2002年12月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	商標註冊
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 Make Investments Limited	2007年10月18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

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2012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)					
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
世茂旅遊有限公司	2010年11月5日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
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
True Excel Limited	2010年3月31日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Upper Aim International Limited	2007年5月8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
主要附屬公司—於香港註冊成立及營業					
謙盛投資有限公司	2007年10月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
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

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2012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)					
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
Mount Profit Investments Limited	2006年12月14日	有限公司	2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

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2012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)					
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2月5日	外資企業	註冊資本 750,000,000港元	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	45,000股 10,000美元普通股	49%	投資控股
鈞濠有限公司	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
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

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2012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(續)					
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 99,980,000美元	50%	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 1,200,000,000元	50%	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 500,000,000元	50%	物業發展
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 1,200,000,000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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	8,400,117	7,093,011
就借貸提供擔保(附註(b))	3,902,223	1,822,500
	12,302,340	8,915,511

綜合財務報表附註

37 或然事項(續)

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2012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1,570,393,000元(2011年：人民幣922,500,000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其他金融機構獲取之借貸提供擔保。於2012年12月31日，本集團提供擔保人民幣550,000,000元(2011年：人民幣900,000,000元)並以本集團於天津津南的股權作抵押。

本集團及聯營公司海峽建設之其他股東按彼等各自於海峽建設之股權比例就其於2012年1月借取之夾層融資提供擔保。於2012年12月31日，本集團為海峽建設提供之相關擔保額為148,149,572美元(相等於人民幣931,000,000元)(2011年：無)。

南昌新發展成為共同控制實體前，本集團為其銀行借貸提供擔保。於2012年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣240,000,000元(2011年：無)。

長沙房地產成為共同控制實體前，本集團為其銀行借貸提供擔保。於2012年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣120,830,000元(2011年：無)。

本集團為成都投資自若干銀行取得的銀行借貸提供擔保。於2012年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣490,000,000元(2011年：無)。

38 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	1,540,532	1,463,953
— 土地使用權(包括有關聯營公司及共同控制實體者)	12,117,034	14,633,073
— 由本集團發展作銷售用途的物業	14,056,391	13,395,760
	27,713,957	29,492,786

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1年內	78,755	77,541
2年至5年內	490,334	488,442
多於5年	608,263	662,194
	1,177,352	1,228,177

39 關連方交易

本集團由Gemfair Investments Limited(在英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司56.1%股份。本集團最終控制方為許榮茂。

- (a) 除於財務報表其他地方所披露者外，本集團於截至2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
需支付關聯公司的經營租金開支(附註)	5,411	3,738

附註：

於2012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續租協議，租賃位於香港的部分世茂國際辦公室物業。

綜合財務報表附註

39 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
酬金		
—薪金和其他短期僱員福利	28,416	29,553
—退休計劃供款	122	131
—僱員購股權計劃	2,489	—
	31,027	29,684

40 結算日後事項

於2013年1月14日，本公司按固定利率6.625%發行2020年1月14日到期本金總額800,000,000美元的高級票據。

41 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2013年3月26日經本公司董事會批准。