

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



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2013年6月30日止六個月

中期業績公佈

業績摘要

1. 營業額為人民幣166.8億元，較2012年同期上升21.8%。
2. 毛利額上升25.7%至人民幣59.2億元(2012年同期：人民幣47.1億元)，毛利率由2012年底33.5%上升至35.5%。
3. 股東應佔利潤上升11.5%至人民幣34.7億元。撇除稅後主要非現金項目，期內股東應佔核心業務純利約為人民幣29.95億元，較2012年同期上升60.7%。
4. 每股基本盈利為人民幣100.14分，較2012年同期上升11.5%。
5. 2013年上半年合約銷售額為人民幣325.3億元，同比增加44.5%。
6. 於2013年6月30日，本集團可動用資金約為人民幣389.0億元，包括持有現金約人民幣189.0億元及可使用之銀行授信餘額約人民幣200.0億元。
7. 淨負債比率上升至60.8%(2012年底：55.9%)。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」或「本公司」，及其附屬公司統稱「世茂」或「本集團」)截至2013年6月30日止六個月中期業績報告。

2013中期業績

自去年末以來，大部份主要城市物業售價趨升，國務院因此於2013年3月再次重申中國房地產的宏觀調控政策。前國務院總理溫家寶於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。

隨著地方政府落實有關規定，房地產價格升幅放緩，單從打擊投機層面，上半年的政策已收效，純粹投機的客戶大大減少，主要城市房屋價格仍然上漲主要是由於市場自住需求的釋放，城鎮化的發展及住房的剛性需求成為帶動房地產的主要動力。

下半年開始，國家主席習近平於7月30日主持中共政治局會議，為下半年經濟政策定調，強調下半年仍將保持經濟總體平穩發展，適時適度進行預調微調，穩中有為。會議首次不提調控樓市，要求促進房地產市場平穩健康發展。這將有利於房地產及相關幾十個產業的發展，進而拉動復甦。因此可以預見房地產市場以優化及調節方案為主，排除緊縮之調控規定的可能性。

在行業發展的整體趨勢及公司自身訴求之下，因應市場的變化快速發展是世茂今年的重要策略。通過產品力的提升、以客戶為導向的服務式行銷，本集團的銷售增長在2013年上半年引領中國地產界行業，上半年合約銷售創下人民幣325億元的佳績。

回顧期內確認收入為人民幣166.8億元，較2012年同期上升21.8%；經營利潤下降3.8%至約人民幣57.5億元；股東應佔利潤為人民幣34.7億元，較去年同期上升11.5%。撇除稅後主要非現金項目：投資物業的公允價值收益人民幣5.07億元(2012年上半年：人民幣10.29億元)，出售一間共同控制實體股權淨收益人民幣1.01億元(2012年上半年：出售附屬公司股權淨收益人民幣3.79億元)，折舊及攤銷人民幣1.14億元(2012年上半年：人民幣1.29億元)及商譽減值人民幣1,918萬元(2012年上半年：人民幣2,939萬元)等調整共人民幣4.75億元(2012年上半年：人民幣12.5億元)，股東應佔核心業務純利約為人民幣29.95億元(2012年上半年：人民幣18.64億元)，同比上升60.7%。本公司董事會(「董事會」)決議不派發截至2013年6月30日止六個月的任何中期股息。

回顧及展望

本集團於年初訂下的2013年合約銷售額目標為人民幣550億元，本集團於2013年上半年實現銷售額人民幣325億元，完成全年目標的59%，累計銷售面積達250萬平方米，平均售價為每平方米人民幣13,033元。銷售業績驕人，證明管理層內部管理提升工作見成效。

本集團持續不懈地進行內部管理提升工作，包括人才培訓、投入信息化管理、強化產品創新及財務結構。

人才培訓

2013年的世茂變革帶著更為明確的方向性—夯實基礎、練好內功。聚焦於人才的培養與儲備，機制的創新與穩定，內控動作的進一步細化，一系列具體措施漸次推進，為世茂由大而強、脫穎而出鋪就一條全新之路。

企業的成功取決於人才。變革中的世茂，對人才的渴求比任何時候都來得劇烈。在整個過程中，人才引進可解一時之急，而通過人才培養體系的搭建，實現企業自身的人才培養才是久安之計。因此，在持續尋找行業中優秀人才的同時，世茂的人才培養動作也從各個角度展開。

投入信息化管理

2012年世茂開行業風氣之先，投入億元之巨，與世界五百強企業SAP合作搭建資訊系統，在全國房地產業界率先嘗試全項目週期的視覺化流程管控。在藍圖構建、局部試點等工作陸續完成後，這個新系統在2013年進入全面試運行的實戰階段。

SAP系統的順利啓用，將讓世茂向行業中真正的管理標桿邁進。像CT掃描一樣，SAP系統將對企業內部管理的缺失和漏洞進行預警。我們最終的目標是，世茂中的每一個運營節點不再受個人的主觀影響而延誤，而是以系統自動的操作流程作為引導，規範人的操作，統一行為標準，保證從發起到結果的全面可控性。

藉由SAP系統的運行，世茂還將在企業內部形成強大的資訊流整合平臺。原先散落於各部門、各管理層級的資料，將統一由中央處理器匯總、提取、分析，從而為本集團的戰略決策提供準確的資訊支援。

產品創新

「產品」從來是企業的生命線。由量變到質變的歷史性節點，產品創新作為世茂的核心競爭力，在2013年以企業慣性的姿態得到固化。

六大產品線和十多個產品系列的排列組合工作將在今年全部完成。以產品標準化為基礎，輔以「360度的產品管理」和「項目全生命週期的設計管理」兩條內外並行的管理主線，世茂的產品將在今年裝上創新驅動引擎，正式駛入快車道。

六大產品線是依據世茂獨有的使用者分類總結出的產品格局，而十多個產品系列則是通過梳理過去二十年企業發展中的優秀作品提煉而出的最佳產品形態。它們將共同成為具有市場競爭力的「重型武器」，為世茂新一輪發展護航。

而在產品設計流程中預留的20%創新空間，則令產品的靈活和可變成為硬性要求，保證了每一件世茂作品都獨具個性。對創新成果的及時匯總將成為調整產品線的依據，保證其始終處於進步的狀態。在這個創新螺旋中，世茂的生命線將擁有源源不絕的造血功能，成為對手難以超越的優勢。

加強管理的成果

2013年5月22日，在亞太區權威財經雜誌《亞洲金融》(FinanceAsia)主辦的第十三屆「亞洲管理最佳公司」(Asia's Best Managed Companies)評選中，世茂集團首度進入前十位，榮獲中國區管理最佳企業第八位。

2013年5月23日，由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合主辦，北京中房研協技術服務有限公司承辦的「2013中國房地產上市公司測評成果發佈會」在北京、香港兩地同時舉行，會上公佈了2013年「中國房地產上市公司百強」榜單。世茂房地產入選中國上市房企綜合實力榜「十強」，排名第七位，相比其上一年排名前進一位，顯示全面變革成功的世茂繼續鞏固其在房企第一陣營中的地位。此外，在「抗風險能力」專項排名中，世茂排名第三位。

強化財務結構

秉持穩健策略。2013年初，世茂採取措施優化資金結構、降低資金成本。其中於2013年1月14日成功發行於2020年到期的8.0億美元高級票據後，於2013年7月獲得了4年期5.7億美元等值銀團貸款，提前贖回了於2016年到期的3.5億美元定息票據；新增貸款及高級票據用於歸還部分高息短期貸款和高級票據，進一步降低利息成本。此外，本集團與超過二十間國內銀行及超過十間香港及海外金融機構保持良好關係，為本集團發展提供了低成本的長期資金支援。本集團亦持有充足現金，於2013年6月30日，本集團持有現金約為人民幣189.0億元，未提用授信額度約為人民幣200.0億元。

銷售理想、資金充裕的世茂於2013上半年增加土地儲備，為未來業績蓄力。於2013年上半年本集團於寧波、杭州、濟南、南昌、蘇州、泉州、南通、北京及武漢增加412萬平方米住宅土地儲備。目前，世茂旗下擁有逾70個項目，分佈於全國36個城市，共3,718萬平方米的優質土地，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8月20日

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。截至2013年6月30日止，本集團營業額達到人民幣166.8億元，較2012年同期人民幣136.9億元增長21.8%。期內物業銷售收入為人民幣156.9億元，佔收益總額的94.1%，較2012年同期增長達24.0%。平均入賬銷售價格從2012年上半年每平方米人民幣10,045元上升10.1%到2013年上半年每平方米人民幣11,059元，主要是自2012年下半年開始，本集團部份項目議價能力增強，導致平均入賬銷售價格有所上調。2013年上半年本集團旗下入賬項目總數為41個，較2012年同期的32個為多。

2) 銷售穩定增長，達全年銷售目標

物業銷售方面，2013年上半年本集團合約銷售額達人民幣325億元，完成銷售目標的59%。累計銷售面積達2,495,809平方米，平均售價為每平方米人民幣13,033元。

銷售業績驕人，證明管理層銷售策略行之有效。展望2013年下半年，本集團將增加約378萬平方米的可售面積，連同2013年6月30日202萬平方米的可售面積存貨，本集團於2013年下半年可供出售面積約580萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2013年上半年竣工的總樓面面積為約195萬平方米，較去年同期的99萬平方米上升了97%。期內，本集團各地項目工程完成情況良好，新增已開工面積1,430萬平方米。於2013年6月30日，本集團於36個城市共有約70個發展中項目，在建項目的數目增加也為本集團未來發展奠定了堅實基礎。展望2013年下半年，為保持資金實力，本集團計劃全年竣工樓面面積約500萬平方米，較2012年全年增加66%，本集團施工面積於2013年達1,300萬平方米。

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

為支持本集團持續發展，本集團在收購土地方面亦採取積極而嚴謹的態度，本集團於2013年上半年於寧波、杭州、濟南、南昌、蘇州、泉州、南通、北京及武漢增加412萬平方米住宅土地儲備。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3,961元。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。於2013年6月30日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣2,160元，相對低廉的土地為日後利潤率的提高提供了有效保證。

2013年6月30日，世茂房地產以3,718萬平方米(權益分額)的土地儲備，位於中國房地產土地儲備排名前列。從地域來看，2013年世茂房地產新增土地儲備主要分佈在發展潛力巨大、房地產市場尚未飽和的省會級二、三線城市，確保了項目的發展空間及抗風險能力。

本集團於回顧期內收購土地如下：

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. 寧波馬家	2013年1月	住宅	805.05	82,148	9,800	100%
2. 寧波寶慶寺	2013年1月	住宅	2,139.30	223,310	9,580	100%
3. 杭州之江度假村	2013年2月	住宅	816.85	200,152	8,002	51%
4. 杭州牛田	2013年2月	住宅	1,000.00	89,729	11,145	100%
5. 濟南白馬山	2013年2月	住宅	434.34	656,157	1,303	50.8%
6. 南昌水城	2013年3月	住宅、商業	216.22	261,814	826	100%
7. 蘇州石湖	2013年3月	住宅、商業	3,100.57	285,221	10,871	100%
8. 泉州石獅	2013年4月	住宅、商業	1,683.89	715,148	2,881	81.7%*
9. 南通綜合體項目	2013年4月	住宅、商業、 辦公樓	1,126.39	850,000	1,325	100%
10. 北京房山長陽	2013年4月	住宅、商業	800.00	209,548	7,635	50%
11. 北京房山拱辰	2013年4月	住宅、商業	545.00	200,372	5,440	50%

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
12. 武漢洪山村K11	2013年5月	住宅	738.40	349,910	2,110	100%
上海世茂						
13. 寧波包家漕	2013年4月	商業	353.61	95,195	3,715	64%
14. 寧波濱江	2013年5月	住宅、商業	1,275.64	169,336	7,533	64%

* 泉州石獅項目分別由上海世茂持有51%和世茂房地產持有49%，世茂房地產據此合共持有該項目81.7%的股權。

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。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，上海世茂力爭成為優秀的專業化開發及運營商業地產上市公司。

上海世茂期內實現合同簽約額人民幣71.3億元，同比增長57%，達到年初制定目標的71%，合同簽約面積50.9萬平方米，簽約單價約為每平方米人民幣14,000元。期內，上海世茂加快開發步伐和加大開發力度，實現新開工面積達81.1萬平方米，施工面積達到384.3萬平方米。

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、紹興世茂假日酒店，擁有總客房數近2,700間。

2013上半年，酒店經營環境受到中國經濟發展速度放緩、國家針對政府部門三公消費出臺的「八項規定」和「六項禁令」、「禽流感」爆發、中日關係緊張、歐美經濟不穩定等因素影響，加上上海高端酒店已趨於飽和，供過於求。這些因素一定程度上影響了酒店的總體收入。雖然如此，本集團酒店積極改變銷售策略，除鞏固原有市場外，積極開發新市

場，同時加緊承接小型團體業務，提供更加靈活的產品組合，以滿足團體客戶的需求，及開拓個人消費市場，如積極推廣婚宴和壽宴。由於及時採取了以上措施，2013年上半年世茂旗下六家酒店合計完成收入人民幣4.60億元，雖同比減少6%，但遠低於中國高端酒店同比13.6%的下滑幅度。

為響應國家爭創綠色酒店的號召，確保酒店的可持續發展，本集團已聘請專業的節能環保單位為世茂旗下所有酒店做節能評估，制定節能環保措施，添置節能環保設備，預計本年將實施整體方案，明年取得初步成效。

雖然上海酒店不斷增加，競爭激烈，但本集團旗下的上海世茂皇家艾美酒店和上海世茂外灘茂悅大酒店的總收入仍列浦西酒店前列，其中上海世茂外灘茂悅大酒店的餐飲收入繼續領先於浦西其它酒店。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。牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂假日酒店、南京世茂希爾頓酒店三家酒店已在當地確立了市場地位，目前正向更高的營業目標邁進。

中國旅遊酒店市場雖然受「八規六禁」、全球經濟下滑等各種因素影響，但國內市場仍存在發展機遇：包括國內市場總體規模大、增長率高，國家旅遊局預期2013年全國旅遊業總收入人民幣2.85萬億，增長11%，國內旅遊人次是32億，增長10%；高收入人群不斷增加，具有高要求、高消費力的人群增多；老年市場崛起，家庭休閒度假市場快速發展。國家對公款消費的限制及對目前醫藥行業違規行為的打擊，從長遠看，可引領企業健康消費與酒店市場的持續發展。上海迪士尼樂園將於2014年開館，中央已決定建立中國(上海)臨港自由貿易區。以上種種將給中國酒店業，尤其是上海酒店帶來新的機遇。

2013年上半年，本集團各酒店共獲得由國內外知名機構、組織和媒體頒發、評選的各類獎項共19項。上海世茂酒店管理有限公司榮獲星光獎評選為「中國酒店業最佳業主」、中國旅遊飯店業協會常務理事等五項殊榮。

財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

2013年上半年 2012年上半年
人民幣百萬元 人民幣百萬元

收入	16,676.9	13,687.2
毛利	5,923.6	4,711.9
經營利潤	5,745.9	5,970.3
股東應佔利潤	3,470.2	3,114.7
每股盈利－基本(人民幣分)	100.1	89.8

收入

截至2013年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣166.769億元(2012年上半年：人民幣136.872億元)，較2012年同比增加21.8%。94.1%(2012年上半年：92.4%)的收入來自物業銷售，及5.9%(2012年上半年：7.6%)的收入來自酒店經營，商業物業租賃及其他。

收入的組成部分分析如下：

2013年上半年 2012年上半年
人民幣百萬元 人民幣百萬元

物業銷售	15,689.5	12,651.7
酒店經營收入	460.2	491.5
投資物業租金收入	235.8	225.8
其他	291.4	318.2
合計	<u>16,676.9</u>	<u>13,687.2</u>

(i) 物業銷售

截至2013年及2012年6月30日止六個月銷售的物業載列如下：

	2013年上半年		2012年上半年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
世茂房地產				
福建晉江世茂禦龍灣	122,868	2,498	62,352	1,248
福州閩侯世茂御龍灣	239,832	2,493	—	—
崑山世茂蝶湖灣	157,146	968	63,644	407
青島世茂公園美地	107,396	930	—	—
武漢世茂錦繡長江	95,596	837	31,563	258
無錫世茂首府	69,019	634	—	—
蘇州世茂運河城	56,444	620	120,075	1,107
哈爾濱世茂濱江新城	41,951	375	2,560	30
咸陽世茂中心	18,454	375	1,891	24
紹興天際中心	25,145	328	—	—
杭州世茂江濱花園	31,032	296	56,517	528
寧波世茂海春曉	38,738	418	15,766	124
寧波象山項目	14,103	211	—	—
大連世茂禦龍海灣	11,730	123	16,602	209
廈門世茂湖濱首府	3,193	110	424	15
北京世茂宮園	5,397	92	4,077	175
紹興世茂迪蕩新城	3,374	89	1,891	24
天津世茂濕地公元	8,468	78	66,832	679
成都世茂城	9,707	72	87,123	575
嘉興世茂新城	6,584	64	3,223	23
寧波世茂世界灣	4,430	53	94,845	791
上海世茂濱江花園	689	57	15,569	1,160
瀋陽世茂五里河	3,795	45	65,497	647
上海世茂愛馬尚郡	2,401	37	6,733	59
煙台世茂海灣一號	3,775	33	29,006	255
牡丹江世茂假日山水	7,211	28	86	—
常州世茂香檳湖花園	4,208	27	699	6
泰州世茂河濱花園	2,524	14	6,399	48
崑山世茂東壹號	1,129	9	93,075	646
大連世茂融城	439	5	1,816	22
瀋陽世茂諾丁山	193	2	—	—
武漢世茂龍灣	—	—	16,894	164
徐州世茂東都	—	—	126,453	559
蕪湖世茂濱江花園	—	—	35,262	354
小計(a)	1,096,971	11,921	1,026,874	10,137
上海世茂				
常熟世茂世紀中心(商業)	115,200	952	—	—
青島膠南項目	47,436	685	—	—
蘇州世茂運河城(商業)	49,086	580	—	—
南京世茂外灘新城	7,818	154	2,836	48
徐州世茂東都(商業)	16,568	218	9,911	236
崑山世茂國際城	6,915	88	55,928	642
武漢世茂嘉年華	5,597	44	—	—
杭州世茂江濱COSMO	3,795	32	45,728	488
常熟世茂世紀中心	—	—	115,383	1,074
紹興世茂迪蕩新城(商業)	315	3	2,877	27
上海世茂納米魔幻城	69,101	1,013	—	—
小計(b)	321,831	3,769	232,663	2,515
合計(a) + (b)	1,418,802	15,690	1,259,537	12,652

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2013年上半年 人民幣百萬元	2012年上半年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	58.7	62.5
上海世茂皇家艾美酒店	182.6	198.8
上海外灘茂悅大酒店	164.9	175.6
牡丹江世茂假日酒店	11.7	10.4
南京世茂濱江希爾頓酒店	26.7	28.2
紹興世茂假日酒店	15.6	16.0
合計	<u>460.2</u>	<u>491.5</u>

酒店經營收入同比減少約6.4%，由約人民幣4.915億元減少至截至2013年6月30日止六個月的人民幣4.602億元。酒店經營收入減少主要由於政府限制公共消費的影響及2013年上半年爆發禽流感所致。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入約為人民幣2.358億元。租金收入同比增加4.4%，主要是由於平均租金增長所致。

其他收入約人民幣2.914億元(2012年上半年：人民幣3.182億元)主要來自經營百貨公司及電影院。

	2013年上半年 人民幣百萬元	2012年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	80.2	83.6
北京世茂大廈	57.7	48.0
常熟世茂世紀中心	7.6	7.5
上海世茂商都	17.1	16.9
蘇州世茂運河城	6.3	5.6
紹興世茂迪蕩新城	40.7	36.8
昆山世茂廣場	9.1	11.2
蕪湖世茂濱江花園(商業)	3.0	2.0
徐州世茂東都(商業)	4.4	6.2
雜項租金收入	9.7	8.0
其他	291.4	318.2
合計	<u>527.2</u>	<u>544.0</u>

銷售成本

銷售成本上升19.8%，由截至2012年6月30日止六個月的人民幣89.754億元增加至截至2013年6月30日止六個月的約人民幣107.533億元，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：

	2013年上半年 人民幣百萬元	2012年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	939.8	814.0
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	9,597.8	7,711.6
酒店、商業物業和其他直接經營成本	215.7	449.8
合計	<u>10,753.3</u>	<u>8,975.4</u>

投資物業公允價值收益

於回顧期內，本集團錄得公允價值收益總額約人民幣8.558億元(2012年上半年：人民幣18.273億元)，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。經確認的扣除遞延所得稅項約人民幣2.140億元後的公允價值收益淨額合共約為人民幣6.419億元(2012年上半年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益為人民幣13.705億元)。

其他收益

截至2013年6月30日止六個月的其他收益約為人民幣5.455億元(2012年上半年：人民幣8.981億元)，主要包括出售一間共同控制實體股權淨收益、政府補助及匯兌收益淨額的收益。

銷售及營銷成本和行政開支

期內銷售及營銷成本約為人民幣5.375億元(2012年上半年：人民幣4.399億元)。銷售開支增加22.2%，隨著合約銷售大幅上升約44.5%而相應增加。銷售團隊專注於銷售策略的效用並致力於營銷成本控制。期內行政開支為人民幣9.843億元(2012年上半年：人民幣8.656億元)，增長13.7%，主要由於業務擴張令人工成本及企業與辦公室開支增加所致。然而，開支總額佔合約銷售總額的比例由2012年上半年的5.8%下降至4.7%。

經營利潤

截至2013年6月30日止六個月，經營利潤達約人民幣57.459億元，較2012年上半年略微減少3.8%，主要由於公允價值收益及其他收益減少被毛利增加抵銷所致。

融資成本淨額

融資成本淨額增加至約人民幣1,960萬元(2012年上半年：人民幣1,250萬元)，主要由於期內增加的借貸產生更多利息開支所致。

應佔聯營公司及共同控制實體業績

2013年上半年的應佔聯營公司虧損達約人民幣4,597萬元(2012年上半年：應佔虧損人民幣1.067億元)，主要由於廣州亞運城項目產生虧損所致。應佔共同控制實體利潤達人民幣2.724億元(2012年上半年：應佔虧損人民幣2,880萬元)，主要由於杭州兩間合營企業的物業落成並結利所致。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣21.626億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣8.500億元(2012年上半年：人民幣21.549億元，其中土地增值稅為人民幣6.708億元)。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤增加11.5%，由2012年上半年的約人民幣31.147億元增加至2013年上半年的人民幣34.702億元。

流動資金及財務資源

於2013年6月30日，本集團資產總值為人民幣1,525億元，當中流動資產達約人民幣976億元。負債總額約為人民幣1,087億元，而非流動負債則為人民幣387億元。權益總額為人民幣438億元，當中本公司股東應佔權益約達人民幣378億元。

於2013年6月30日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金結餘)約人民幣189億元(2012年12月31日：人民幣181億元)，借貸總額約人民幣456億元(2012年12月31日：人民幣410億元)。淨借貸總額約為人民幣267億元(2012年12月31日：人民幣229億元)。淨負債比率由2012年12月31日的約55.9%增加至2013年6月30日的約60.8%。本集團竭力於年底之前將淨負債比率控制在60.0%以下。

於2013年6月30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	8,683
一年至二年	6,774
二年至五年	11,286
五年以上	6,673

高級票據

一年以下	2,114
二年至五年	5,164
五年以上	4,858

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	2,574	15,905
港元	2,968	2,364
人民幣	27,283	27,283

融資活動

於2013年1月14日，本集團已發行於2020年1月14日到期本金總額為8億美元的高級票據，利率為6.625%。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。

於2013年7月，本集團取得合共約5.7億美元等值銀團貸款。新銀團貸款用於償還若干高利息的高級票據及銀行貸款，有助降低平均借貸成本及使本集團債務到期時間分佈更為均衡。

於2013年7月17日，本集團提早贖回本金總額為3.5億美元的全部尚未償還2016年8%定息票據。

期內，本集團亦通過逐步將其短期借貸比例由約30%降低至約24%及增加其長期借貸比例由約70%增至76%，繼續優化債務結構。短期借貸從2012年12月31日的約人民幣124億元下降至2013年6月30日的約人民幣108億元。因此，現金比率繼續從2012年12月31日的約146%上升至2013年6月30日的約175%。

2013年上半年，本集團憑藉穩健的營運及財務表現，獲得了多間國際評級機構的評級上調：

於2013年5月31日，標準普爾將本集團的長期發行人評級由「BB-」上調至「BB」，並將其高級無抵押評級由「B+」上調至「BB-」。

於2013年7月5日，惠譽評級將本集團長期發行人違約評級及高級無抵押評級由「BB」上調至「BB+」。展望穩定。

於2013年7月18日，穆迪維持本集團的Ba3公司家族評級及B1高級無抵押債券評級，並將本集團Ba3公司家族評級及B1高級無抵押債券評級展望由穩定調整為正面。

本集團繼續與超過20間國內銀行及超過10間香港及海外金融機構均保持良好關係，為本集團的持續發展提供強大的流動資金支持。

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2013年6月30日，本集團主要受到外幣銀行存款及未償還外幣借貸所影響，主要包括銀團貸款等值6.1億美元及4.68億港元、高級票據20.0億美元及銀行貸款25.0億港元。

資產抵押

於2013年6月30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為人民幣456億元，以作為本集團銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣266億元。本集團亦已將若干附屬公司的股份抵押，以取得合共人民幣50億元的借貸。

或然負債

於2013年6月30日，本集團已向若干銀行作出擔保的金額約為人民幣86億元，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，本集團亦向若干間聯營公司及若干間共同控制實體之借貸作出擔保，金額約為人民幣43億元。

資本及物業發展開支承擔

於2013年6月30日，本集團在資本及物業發展開支的已訂約但未撥備承擔為人民幣351億元。

僱員及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團共僱用5,090名僱員。期內，薪酬總額為人民幣5.2億元。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。本公司董事會已分別於2006年6月9日及2011年12月30日採納本公司的購股權計劃（「購股權計劃」）及股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。購股權計劃及股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團入選僱員的貢獻，並以資鼓勵，讓彼等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及增強彼等各自的專業知識。

未經審核中期業績

董事會欣然呈列截至2013年6月30日止六個月本集團的未經審核綜合業績，連同比較數據。該等中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合全面收入報表
截至2013年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	3	16,676,901	13,687,238
銷售成本		(10,753,275)	(8,975,352)
毛利		5,923,626	4,711,886
投資物業公允價值收益		855,821	1,827,299
其他收入／其他收益－淨額		545,475	898,050
營銷及市場推廣成本		(537,456)	(439,911)
行政開支		(984,253)	(865,630)
其他營運開支		(57,307)	(161,427)
經營利潤		5,745,906	5,970,267
融資收入		133,436	61,595
融資成本		(153,059)	(74,055)
融資成本－淨額		(19,623)	(12,460)
應佔業績：			
－聯營公司		(45,964)	(106,721)
－共同控制實體		272,357	(28,828)
		226,393	(135,549)
除所得稅前利潤		5,952,676	5,822,258
所得稅開支	4	(2,162,646)	(2,154,941)
期間利潤		3,790,030	3,667,317
其他全面(虧損)／收入：			
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
可供出售金融資產的公允價值 (虧損)／收益，扣除稅項		(23,542)	60,075
期間全面收入總額		3,766,488	3,727,392

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2013年	2012年
附註		人民幣千元	人民幣千元
期間歸屬於以下人士之利潤：			
	本公司權益持有人	3,470,158	3,114,688
	非控制性權益	319,872	552,629
		<u>3,790,030</u>	<u>3,667,317</u>
期間歸屬於以下人士之全面收入總額：			
	本公司權益持有人	3,455,039	3,153,269
	非控制性權益	311,449	574,123
		<u>3,766,488</u>	<u>3,727,392</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
	—基本(人民幣分)	6 100.14	89.79
	—攤薄(人民幣分)	6 100.10	89.74

中期簡明綜合資產負債表

於2013年6月30日

	附註	未經審核 2013年 6月30日 人民幣千元	經審核 2012年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		10,373,387	9,702,631
投資物業		26,453,540	26,248,098
土地使用權		4,809,196	4,717,336
無形資產		2,120,742	2,139,925
聯營公司		1,444,477	1,490,441
共同控制實體		3,762,534	3,985,956
應收關聯方款項		2,338,470	1,561,719
可供出售金融資產		338,442	369,833
遞延所得稅資產		1,159,520	1,248,390
其他非流動資產		2,093,974	757,250
		<u>54,894,282</u>	<u>52,221,579</u>
流動資產			
發展中物業		51,729,510	37,608,942
持作銷售用途的落成物業		7,289,512	7,103,351
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	7	8,111,622	6,638,544
收購土地使用權預付款項		8,181,276	6,676,235
預付所得稅		1,968,922	1,165,244
應收關聯方款項		1,415,691	1,316,027
受限制現金		2,072,114	2,204,028
現金及現金等價物		16,872,616	15,893,845
		<u>97,641,263</u>	<u>78,606,216</u>
總資產		<u>152,535,545</u>	<u>130,827,795</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		356,275	356,275
儲備			
— 擬派股息		—	1,548,559
— 其他		37,449,414	34,002,316
		<u>37,805,689</u>	<u>35,907,150</u>
非控制性權益		<u>5,982,531</u>	<u>5,020,082</u>
總權益		<u>43,788,220</u>	<u>40,927,232</u>

		未經審核 2013年 6月30日 人民幣千元	經審核 2012年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		34,755,767	28,613,297
遞延所得稅負債		3,970,901	3,775,578
		<u>38,726,668</u>	<u>32,388,875</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	8	14,987,036	14,316,430
應付股息		1,521,444	—
預收客戶款項		28,951,613	20,578,024
應付所得稅		7,953,887	7,259,690
借貸		10,796,238	12,380,644
衍生金融工具		58,491	42,572
應付關聯方款項		5,712,882	2,897,713
遞延收入		39,066	36,615
		<u>70,020,657</u>	<u>57,511,688</u>
總負債		<u>108,747,325</u>	<u>89,900,563</u>
總權益及負債		<u>152,535,545</u>	<u>130,827,795</u>
流動資產淨值		<u>27,620,606</u>	<u>21,094,528</u>
總資產減流動負債		<u>82,514,888</u>	<u>73,316,107</u>

截至2013年6月30日止六個月中期簡明綜合期財務資料的摘選附註

1 一般資料及編製基準

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

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

除另有指明外,本中期簡明綜合財務資料均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位,並於2013年8月20日刊發。

本中期簡明綜合財務資料未經審核。

截至2013年6月30日止六個月之本中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料應與截至2012年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀,該等財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

2 會計政策

除下文所述者外,所採用的會計政策與截至2012年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用及所述者一致。

中期期間的所得稅按適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」。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。該等修訂並無針對哪些須在其他全面收入呈列的項目。本集團已採納財務報表之呈列的新修訂,並載於全面收入報表內。
- 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的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或美國公認會計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。本集團已採納公允價值計量的新披露規定，並載於附註4及附註6。

概無其他在本中期首次生效之經修訂準則或詮釋預期會對本集團造成重大影響。

(b) 以下新訂準則及準則修訂已獲頒佈，惟於2013年1月1日起之財政年度尚未生效，且未獲提早採納：

- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債」。該等修訂釐清於財務狀況表內抵銷金融工具的規定：(i)目前擁有可依法強制執行的抵銷權的涵義；及(ii)若干毛額結算系統可能被視為相當於淨額結算。該等修訂於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號以及香港會計準則／香港財務報告準則第27號(2011年經修訂)(修訂本)－投資實體，豁免按照國際財務準則第10號合併的要求，而要求投資實體須按附屬公司以公允價值計入損益計量特定附屬公司，而非予以合併該等附屬公司。該修訂亦載列投資實體的披露規定。該等修訂將於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。
- 香港會計準則第36號(修訂本)「非金融資產的可收回金額披露」，其草案較預計更加廣泛。意料之外的結果要求披露擁有大額商譽或不確定使用年期的無形資產的各現金產生單位的可收回金額，無論是否發生減值。香港會計師公會已頒佈若干修訂本以對未發生減值的現金產生單位解除有關規定，並於存在減值或減值撥回時引入公允價值計量的額外披露。該等修訂將於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早採納。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號「徵費」，闡明在繳納徵費的實體的財務報表中對徵費的會計處理。是項詮釋將於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早採納。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，處理金融資產及金融負債的分類、計量及確認。是項修訂將於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早採納。
- 香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)「強制生效日期及過渡性披露」，將生效日期延展至2015年1月1日或之後開始的年度期間，並對重列過往期間的豁免進行修訂。作為此豁免的一部分，必須提供從香港會計準則第39號過渡至香港財務報告準則第9號的額外披露規定。

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

3 分部資料

本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」)已確定為管理委員會。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。主要經營決策者已根據該等報告釐定經營分部。

由於本集團大部分綜合收入及業績均來自中國市場及本集團綜合資產大部份位於中國，故並無呈列地區分部資料。

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

(a) 收入

本集團的營業額包括以下在期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售	15,689,453	12,651,736
酒店經營收入	460,173	491,512
投資物業租金收入	235,776	225,804
其他	291,499	318,186
	<u>16,676,901</u>	<u>13,687,238</u>

(b) 分部資料

截至2013年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業發展及投資				合計 人民幣千元
	上海世茂 股份有限公司 (「上海世茂」)* 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	未分配** 人民幣千元	
收入					
—物業銷售	3,768,948	11,920,505	—	—	15,689,453
—酒店經營收入	42,291	—	417,882	—	460,173
—投資物業租金收入	154,554	81,222	—	—	235,776
—其他	156,887	134,612	—	—	291,499
總收入	<u>4,122,680</u>	<u>12,136,339</u>	<u>417,882</u>	<u>—</u>	<u>16,676,901</u>
經營利潤	1,529,029	3,817,655	33,114	366,108	5,745,906
融資收入	14,160	90,774	205	28,297	133,436
融資成本	(59,148)	(60,163)	(15,694)	(18,054)	(153,059)
應佔下列公司業績					
—聯營公司	—	(45,964)	—	—	(45,964)
—共同控制實體	—	272,357	—	—	272,357
除所得稅前利潤	<u>1,484,041</u>	<u>4,074,659</u>	<u>17,625</u>	<u>376,351</u>	<u>5,952,676</u>
所得稅開支					<u>(2,162,646)</u>
期間利潤					<u><u>3,790,030</u></u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	6,091,194	16,795,230	2,049,068	—	24,935,492
投資物業公允價值收益	555,521	300,300	—	—	855,821
衍生金融工具公允價值虧損	—	15,919	—	—	15,919
無形資產撇銷	—	19,183	—	—	19,183
折舊	54,996	16,293	82,206	12,040	165,535
土地使用權攤銷	2,065	545	19,939	—	22,549
應收賬款減值撥備/ (撥備撥回)	<u>5,435</u>	<u>(40)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,395</u>

* 本集團擁有上海世茂64.22%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。

截至2012年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
—物業銷售	2,514,516	10,137,220	—	—	12,651,736
—酒店經營收入	44,211	—	447,301	—	491,512
—投資物業租金收入	139,881	85,923	—	—	225,804
—其他	282,636	35,550	—	—	318,186
總收入	<u>2,981,244</u>	<u>10,258,693</u>	<u>447,301</u>	<u>—</u>	<u>13,687,238</u>
經營利潤／(虧損)	2,437,339	3,651,893	53,056	(172,021)	5,970,267
融資收入	19,888	40,806	518	383	61,595
融資成本	(71,030)	9,817	(2,933)	(9,909)	(74,055)
應佔下列公司業績					
—聯營公司	—	(106,721)	—	—	(106,721)
—共同控制實體	—	(28,828)	—	—	(28,828)
除所得稅前利潤／(虧損)	2,386,197	3,566,967	50,641	(181,547)	5,822,258
所得稅開支					<u>(2,154,941)</u>
期間利潤					<u>3,667,317</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	3,480,092	6,045,913	914,428	1,138	10,441,571
投資物業公允價值收益	1,424,906	402,393	—	—	1,827,299
衍生金融工具公允價值虧損	—	8,083	—	—	8,083
無形資產撇銷	—	29,396	—	—	29,396
折舊	42,764	13,057	96,453	9,236	161,510
土地使用權攤銷	2,985	—	18,458	—	21,443

於2013年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	-	1,444,477	-	1,444,477
共同控制實體	-	3,762,534	-	3,762,534
無形資產	1,709,730	280,084	130,928	2,120,742
其他分部資產	40,050,281	89,001,538	13,323,115	142,374,934
分部資產總額	<u>41,760,011</u>	<u>94,488,633</u>	<u>13,454,043</u>	149,702,687
遞延所得稅資產				1,159,520
可供出售金融資產				338,442
其他資產				1,334,896
總資產				<u>152,535,545</u>
借貸	11,965,252	14,066,493	1,250,878	27,282,623
其他分部負債	7,358,846	43,329,999	6,524,322	57,213,167
分部負債總額	<u>19,324,098</u>	<u>57,396,492</u>	<u>7,775,200</u>	84,495,790
企業借貸				18,269,383
遞延所得稅負債				3,970,901
衍生金融工具				58,491
其他負債				1,952,760
總負債				<u>108,747,325</u>

於2012年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元		
聯營公司	-	1,490,441	-	1,490,441
共同控制實體	-	3,985,956	-	3,985,956
無形資產	1,709,730	299,267	130,928	2,139,925
其他分部資產	35,968,004	73,858,285	11,373,946	121,200,235
分部資產總額	<u>37,677,734</u>	<u>79,633,949</u>	<u>11,504,874</u>	128,816,557
遞延所得稅資產				1,248,390
可供出售金融資產				369,833
其他資產				393,015
總資產				<u>130,827,795</u>
借貸	11,339,454	14,103,317	414,368	25,857,139
其他分部負債	10,649,375	28,517,163	5,636,560	44,803,098
分部負債總額	<u>21,988,829</u>	<u>42,620,480</u>	<u>6,050,928</u>	70,660,237
企業借貸				15,136,802
遞延所得稅負債				3,775,578
衍生金融工具				42,572
其他負債				285,374
總負債				<u>89,900,563</u>

與上一份年度財務報表比較，分部的劃分基準或分部利潤或虧損的計量基準均沒有差異。

4 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,020,632	1,070,170
— 中國預扣所得稅	—	21,700
— 中國土地增值稅	849,973	670,801
	<u>1,870,605</u>	<u>1,762,671</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	292,041	413,970
— 中國預扣所得稅	—	(21,700)
	<u>2,162,646</u>	<u>2,154,941</u>

(a) 香港利得稅

由於期內本集團在香港並無估計應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

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

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅按地價增值以累進稅率30%至60%計算，為銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借貸成本、營業稅和所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

(d) 中國預扣所得稅

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

海外控股公司出售於中國投資的收益亦可能須繳付10%預扣稅。

5 股息

本公司並無於2012年8月27日舉行的董事會會議上宣派截至2012年6月30日止六個月的股息。

本公司已於2013年3月26日舉行的董事會會議上建議宣派截至2012年12月31日止年度的末期股息每股普通股55港仙，合共約1,909,914,000港元(相等於人民幣1,515,899,000元)，該建議已於2013年6月17日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。

本公司董事決議不派發截至2013年6月30日止六個月的任何中期股息。

6 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,470,158</u>	<u>3,114,688</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,465,428</u>	<u>3,468,784</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>100.14</u>	<u>89.79</u>

每股攤薄盈利乃就根據股份獎勵計劃授出的股份及根據購股權計劃授出的購股權(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6月30日止六個月	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,470,158</u>	<u>3,114,688</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,465,428</u>	<u>3,468,784</u>
就根據股份獎勵計劃授出的股份／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)	<u>1,172</u>	<u>2,001</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>3,466,600</u>	<u>3,470,785</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>100.10</u>	<u>89.74</u>

7 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	1,224,995	1,179,136
應收貿易賬款(附註(b))	3,123,593	2,407,832
預售所得款項的預付營業稅	1,533,064	1,074,301
建築成本的預付款項	601,766	665,931
其他應收賬款	1,628,204	1,311,344
	<u>8,111,622</u>	<u>6,638,544</u>

附註：

- (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，該等押金將於應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該金額將悉數退還。
- (b) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款支付。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
於90天內	1,947,279	1,608,555
超過90天及於365天內	912,127	566,032
超過365天	264,187	233,245
	<u>3,123,593</u>	<u>2,407,832</u>

應收貿易賬款分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
信用期內應收賬款	1,979,293	1,454,429
已逾期但未減值	1,144,300	953,403
	<u>3,123,593</u>	<u>2,407,832</u>

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
90天內	384,338	326,277
超過90天至365天內	495,775	393,881
超過365天	264,187	233,245
	<u>1,144,300</u>	<u>953,403</u>

因本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓業權前會持有物業抵押品，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並無對於2013年6月30日及2012年12月31日的已逾期應收賬款進行減值撥備。

8 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(i))	12,318,781	11,595,770
其他應付稅項	763,712	609,650
應計費用	908,656	732,484
其他應付賬款(附註(ii))	995,887	1,378,526
	<u>14,987,036</u>	<u>14,316,430</u>

附註：

(i) 於記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
於90天內	11,821,897	11,140,635
超過90天至1年內	496,884	455,135
	<u>12,318,781</u>	<u>11,595,770</u>

(ii) 其他應付賬款包括：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	594,391	955,517
代政府機構向客戶收取的費用	92,113	85,470
承建商的訂金	60,749	94,178
租戶及酒店客戶的租賃按金	156,434	154,546
其他	92,200	88,815
	<u>995,887</u>	<u>1,378,526</u>

9 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備以及投資物業	1,208,401	1,540,532
— 土地使用權(包括與聯營公司及 共同控制實體相關的承擔)	17,753,530	12,117,034
— 由本集團發展作銷售用途的物業	16,169,401	14,056,391
	<u>35,131,332</u>	<u>27,713,957</u>

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，未來最低租賃付款總額如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
於1年內	134,383	78,755
2年至5年內	431,302	490,334
多於5年	548,595	608,263
	<u>1,114,280</u>	<u>1,177,352</u>

遵守企業管治守則

截至2013年6月30日止六個月內，本公司已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的守則條文（「守則條文」），惟下文所列出的偏離除外。

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則條文第A.2.1條所要求而予以區分。

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

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為本公司董事進行證券交易的操守準則。本公司所有董事確認截至2013年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回上市證券

除本公司股份獎勵計劃的受託人根據計劃的規則及信託契約條款，以總額約59,000,000港元在市場購入合共3,535,000股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司於截至2013年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會議決不派發截至2013年6月30日止六個月的任何中期股息。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2013年8月20日

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