



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

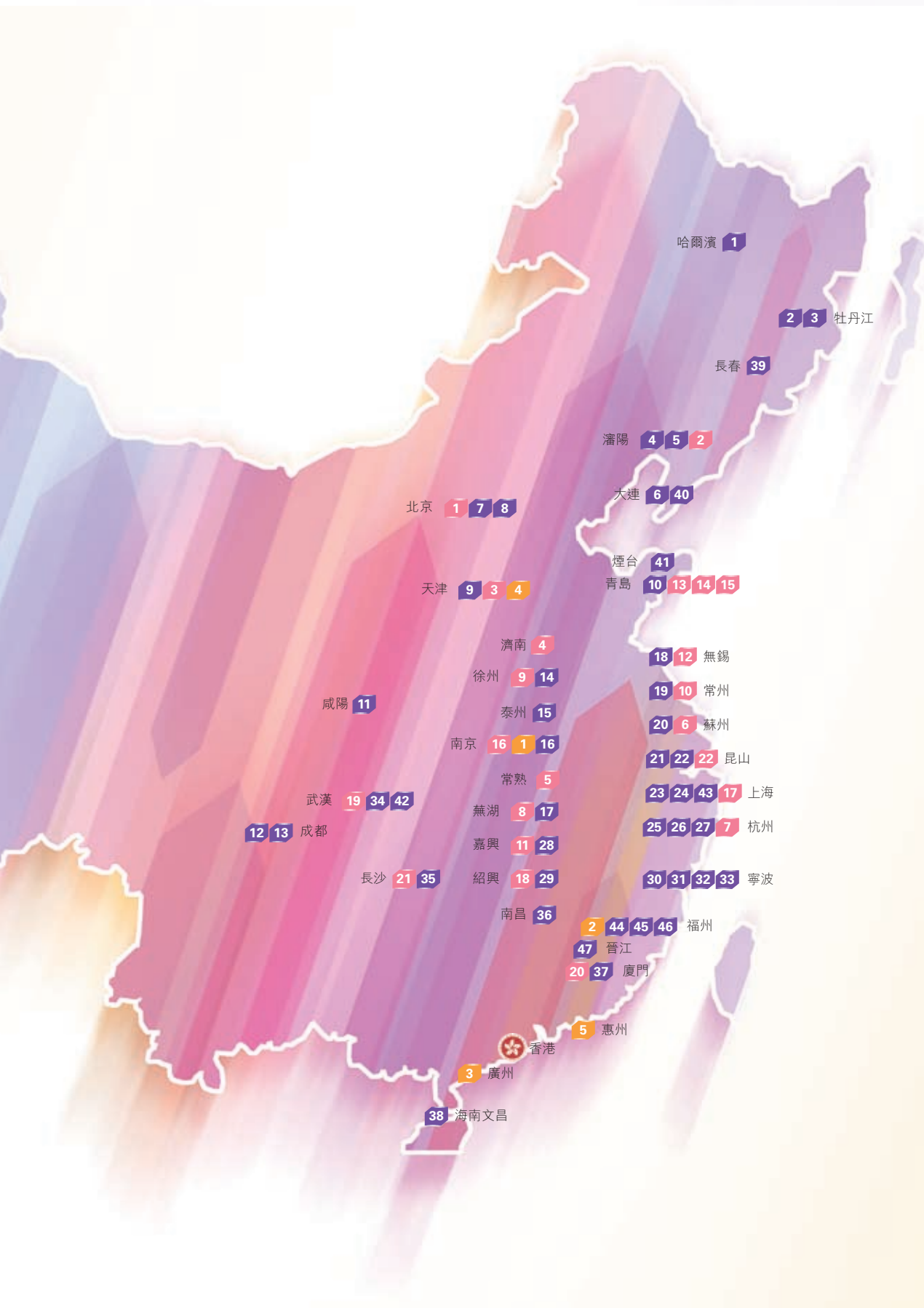
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：813

中期報告 2012

目錄

公司資料	4
主席報告	5
管理層討論與分析	9
企業管治及其他資料	24
中期簡明綜合資產負債表	35
中期簡明綜合全面收入報表	37
中期簡明綜合權益變動表	39
中期簡明綜合現金流量表	40
中期簡明綜合財務資料附註	41



本集團現時項目分佈圖

應佔土地儲備3,880萬平方米(35個城市)

世茂房地產持有之項目

東北區	
01	哈爾濱世茂濱江新城
02	牡丹江世茂假日山水
03	牡丹江世茂南外灘
04	瀋陽世茂諾丁山
05	瀋陽世茂五里河
06	大連世茂融城
環渤海區	
07	北京世茂宮園
08	北京大廠項目
09	天津世茂濕地公元
10	青島世茂公園美地
西部區	
11	咸陽世茂中心
12	成都世茂城
13	成都世茂玉錦灣
蘇滬區	
14	徐州世茂東都
15	泰州世茂河濱花園
16	南京世茂外灘新城
17	蕪湖世茂濱江花園
18	無錫世茂首府
19	常州世茂香檳湖
20	蘇州世茂運河城
21	昆山世茂蝶湖灣
22	昆山世茂東壹號
23	上海世茂濱江花園
24	上海世茂愛馬尚郡
杭州區	
25	杭州世茂錢塘帝景
26	杭州世茂江濱花園
27	杭州世茂西湖
28	嘉興世茂新城
寧波區	
29	紹興世茂迪蕩新城
30	寧波世茂世界灣
31	寧波世茂海春曉
32	寧波象山項目
33	寧波余姚項目
中南區	
34	武漢世茂錦繡長江
35	長沙世茂鉅翠灣
36	南昌世茂中心
37	廈門世茂湖濱首府

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

上海世茂持有之項目

01	北京世茂國際中心
02	瀋陽世茂五里河(商業)
03	天津武清項目
04	濟南解放閣項目
05	常熟世茂世紀中心
06	蘇州世茂運河城(商業)
07	杭州世茂江濱COSMO
08	蕪湖世茂濱江花園(商業)
09	徐州世茂東都(商業)
10	常州世茂香檳湖(商業)
11	嘉興世茂新城(商業)
12	無錫世茂首府(商業)
13	青島世茂國際中心
14	青島膠南項目
15	青島世奧大廈
16	南京世茂外灘新城
17	上海世茂新體驗
18	紹興世茂廣場
19	武漢世茂嘉年華
20	廈門世茂天璽海峽大廈
21	長沙世茂鉅翠灣(商業)
22	昆山世茂國際城

合資項目

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

公司資料

董事會

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

審核委員會

簡麗娟(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)
許榮茂
簡麗娟
林清錦

提名委員會

許榮茂(委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵
林清錦

首席財務官

許偉文

公司秘書

林綺薇

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

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

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要股份過戶登記處

HSBC Trustee (Cayman) Limited
P.O. Box 484
HSBC House
68 West Bay Road
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
灣仔港灣道1號
會展廣場
辦公大樓
43樓4307-12室

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：813

投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵：ir@shimaoproperty.com
電話：(852) 2511 9968
傳真：(852) 2511 0278

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2012年6月30日止六個月的中期業績報告。

2012年中期業績

回顧期內，受歐債危機影響，環球經濟充滿不穩定性，中國受外圍因素影響，加上為防範通漲繼續實行緊縮政策，經濟明顯有放緩跡象，中央政府以穩定經濟發展為基調，釋放寬鬆金融政策，2012年2月及5月兩次下調存款儲備金率至20%，並且於2012年6月下調息率0.25%，是自2008年12月以來首次減息，為貨幣的流通性提供有利的環境。

年初至今中央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，就在統計局發佈6月70個大中城市房價資料的第二天，國土部和住建部聯合發佈《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》，要求堅持房地產市場調控不放鬆，但通知的內容主要是對之前政策的重申，強化房地產調控的執行為主要現行的方向。

國務院決定從7月下旬開始，派出8個督查組，對16個省(市)貫徹落實國務院房地產市場調控政策措施情況開展專項督查。一場大規模的政府調研往往被認為是新政策出臺的前奏。如果此次督查發現的問題較多且未來一至兩個月房價維持上漲態勢，不排除新的調控政策出臺的可能性。

因應市場的不確定性，加速周轉策略及提高現金回籠為本集團的最重要指標，世茂房地產加強調整開發及銷售策略，落實及執行自去年開始推行的一系列加強內部管理的措施。由於限購政策抑制投資投機性購房需求，集團著力加強產品優化和品質提升的工作，使產品結構更趨合理，產品類型更順應市場需求，並大大提升了產品貨值，致使在充滿挑戰的房地產市場環境下，本集團於2012年上半年的合約銷售額創下人民幣225億元的佳績，實為集團持續連貫變革的成果。

主席報告

回顧期內確認收入為人民幣136.9億元，較2011年同期上升12.4%；經營利潤輕微下降3.4%至約人民幣59.7億元；股東應佔利潤為人民幣31.1億元(2011年上半年：人民幣33.0億元)，較上年同期輕微下降5.5%。撇除稅項後主要非現金項目：投資物業的公允價值收益人民幣10.3億元(2011年上半年：人民幣12.1億元)，處置子公司股權淨收益人民幣3.8億元(2011年上半年：無)，折舊及攤銷人民幣1.3億元(2011年上半年：人民幣1.1億元)及商譽減值人民幣2,939萬元(2011年上半年：人民幣1,065萬元)等調整共人民幣12.5億元(2011年上半年：人民幣10.9億元)，股東應佔核心業務純利為約人民幣18.6億元(2011年上半年：人民幣22.1億元)，同比下降15.5%。本公司董事會(「董事會」)議決不派發截至2012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2012年合約銷售額目標為人民幣306億元，本集團於2012年上半年實現合約銷售額人民幣225億元，佔全年目標的73%，累計銷售面積達195萬平方米，平均售價為每平方米人民幣11,545元。上半年銷售業績驕人，證明管理層引領的內部管理提升工作初見成效。

本集團自去年年底起不懈地進行內部管理提升工作，包括加強財務狀況、設計及生產創新產品的能力以及提升項目質量以提高品牌知名度及品牌忠誠度。

加速周轉致力降低負債率

與同行業相比，本集團去年年底的淨負債率仍處於略高水平，2012年初集團將降低負債率為首要目標，透過銷售物業及投資業務的盈利貢獻將負債率降低，而加快周轉及銷售，為本集團帶來穩定而龐大的經營現金流。

期內本集團已將銷售收入及現金流納入業績綜合排名考核體系，指標的實際完成情況將直接影響到各個區域包括蘇滬區、杭州區、寧波區、中南區、西部區、東北區、環渤海區、及旅遊地產團隊的績效考核及獎金尺度，各個區域加大追收資金回籠力度，本集團總銷售及其他回收資金為人民幣180.9億元，從而使本集團負債率由2011年底的81.7%大幅降到2012年中的68.3%。

主席報告

此外，本集團為加大按揭款催收力度，提供優質客戶的信用記錄請銀行優先放款，並擴展與有放款額度的當地小型銀行的合作。為優化貸款結構，上半年歸還了信託借款約人民幣25億元，下半年將全面暫停所有信託等機構的高息融資，降低短期貸款比例，適當增加長期借貸融資的比重。同時，本集團也正在與多家境外機構洽談銀團合作及拓展與多家外資銀行的合作。2012年上半年本集團已與東亞銀行及滙豐銀行簽署了《按揭產品戰略合作協定》。本集團亦持有充足現金，截至2012年6月30日止，本集團持有現金約為人民幣152.5億元，未提用貸款額度約為人民幣100.0億元。

截至2012年6月30日止，本集團持有土地儲備約為3,880萬平方米。期內，本集團將增加銷售及資產周轉作為首要工作指標，並未購買任何土地。由於現有土地儲備充足，可供未來發展所需之用，避免了因土地缺乏而不得不投入大量資金購地的情況。期內，本集團用作繳付土地金額為人民幣32.41億元，未來在土地市場上投入資金的壓力較小，在調用資金上頭寸更為靈活。

優化設計創新產品

2012年，本集團更把全面升級產品品質及創造創新產品作為全年首要的工作目標。世茂房地產著力加強產品優化和品質提升的工作，使產品結構更趨合理，產品類型更順應市場需求，並大大提升了產品貨值。其中，共計有21個產品調整項目的設計方案獲得政府批覆。此外，開展了33個項目設計方案審查，17個項目立面和地庫專項審查，12個重點項目施工圖審查，以切實保證產品品質。

為加大市場份額，致力創造創新產品，新產品更趨多元化，低密度與高層產品兼而有之，如疊院和空中聯排，並力爭實現低密度產品最大化，以獲得更高利潤率。另外，又於現有項目及全新項目打造樣板體驗區，根據不同產品屬性，打造城市型和旅遊度假型兩類樣板展示區，以最大程度地吸引消費者，加強體驗力度。本集團亦提升交樓驗收標準，加強2012年上半年交樓驗收項目的控制力度，保證建築和景觀的品質，提高客戶滿意度，同時有效控制成本。

主席報告

完善人才提升制度區域重新劃分

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

本集團每月與各區域召開區域協調會，解決區域相關問題，提高工作效率；實行月度區域排名，季度考核，年終匯總，同時該排名考核與獎金嚴格掛鉤。目前，2012年上半年本集團內已按該業績排名體系進行了考核和管理，效果良好。

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，2012年8月27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。本集團截至2012年6月30日止營業額較2011年同期的人民幣121.7億元增長12.4%，達人民幣136.9億元。期內物業銷售收入為人民幣126.5億元，佔總收入的92.4%，較2011年同期增長達10.0%，平均入賬銷售價格從2011年上半年每平方米人民幣12,803元下降21.5%至2012年上半年每平方米人民幣10,045元，由於自2011年開始，本集團在部份項目以優惠促銷，以及二三線城市項目銷售比重大幅增加，導致平均入賬銷售價格有所下調。2012年上半年本集團旗下入賬項目總數為32個，多於2011年上半年的25個。其中，12個項目分別為晉江世茂御龍灣、上海世茂濱江花園、蘇州世茂蓮河城、常熟世茂世紀中心、寧波世茂世界灣、天津世茂濕地公元、瀋陽世茂五里河、昆山世茂東壹號、昆山世茂國際城、成都世茂城、徐州世茂東都及杭州世茂江濱花園之入賬銷售收入均分別達人民幣5億元以上。

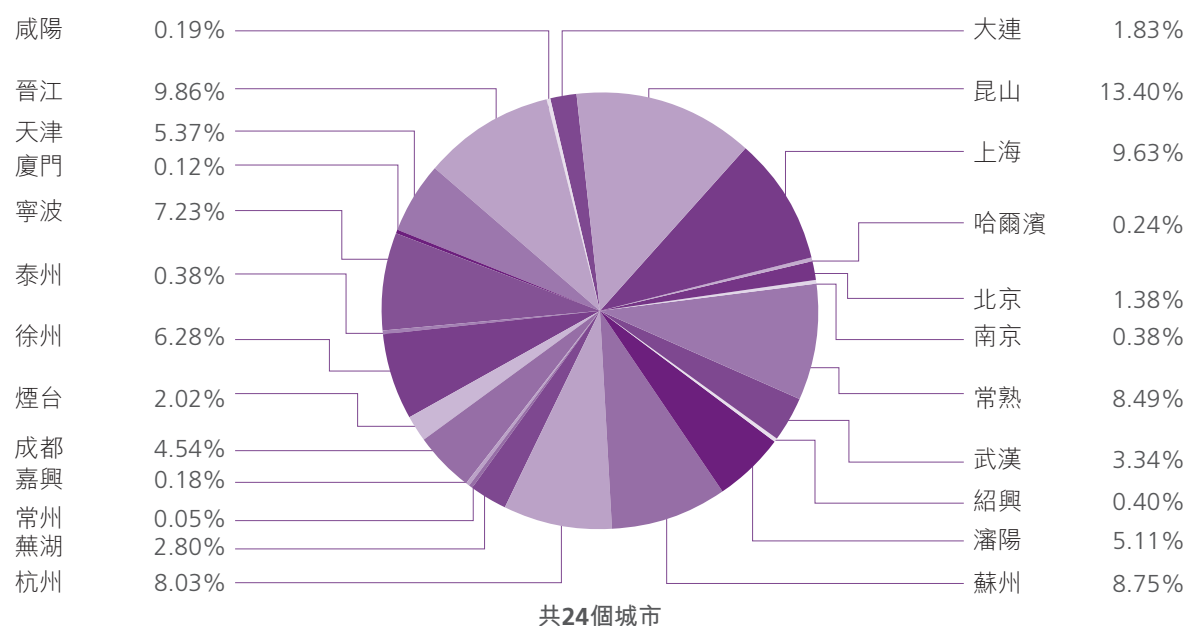
物業銷售－2012年上半年項目入賬銷售

項目	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	入賬銷售面積 (平方米)	銷售均價 (每平方米/ 人民幣元)
晉江世茂御龍灣	1,248	62,352	20,015
上海世茂濱江花園	1,160	15,569	74,507
蘇州世茂蓮河城	1,107	120,075	9,219
常熟世茂世紀中心	1,074	115,383	9,308
寧波世茂世界灣	791	94,845	8,340
天津世茂濕地公元	679	66,832	10,160
瀋陽世茂五里河	647	65,583	9,865
昆山世茂東壹號	646	93,075	6,941
昆山世茂國際城	642	55,928	11,479
成都世茂城	575	87,123	6,600
徐州世茂東都	559	126,453	4,421
杭州世茂江濱花園	528	56,517	9,342
杭州世茂江濱COSMO	488	45,728	10,672
昆山世茂蝶湖灣	407	63,644	6,395
蕪湖世茂濱江花園	354	35,262	10,039
武漢世茂錦繡長江	258	31,563	8,174
煙台世茂海灣1號	255	29,006	8,791
徐州世茂東都(商業)	236	9,911	23,812
大連世茂御龍海灣	209	16,602	12,589
北京世茂宮園	175	4,077	42,924
武漢世茂龍灣	164	16,894	9,708
寧波世茂海春曉	124	15,766	7,865

管理層討論與分析

項目	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	入賬銷售面積 (平方米)	銷售均價 (每平方米/ 人民幣元)
上海世茂愛馬尚郡	59	6,733	8,763
紹興世茂迪蕩新城	51	4,768	10,696
泰州世茂河濱花園	48	6,399	7,501
南京世茂外灘新城	48	2,836	16,925
哈爾濱世茂濱江新城	30	2,560	11,719
咸陽世茂中心	24	1,891	12,692
嘉興世茂新城	23	3,223	7,136
大連世茂融城	22	1,816	12,115
廈門世茂湖濱首府	15	424	35,377
常州世茂香檳湖	6	699	8,584
合共	12,652	1,259,537	10,045

入賬銷售額之城市分佈 – 人民幣126.5億



2) 集團銷售穩定增長，目標達全年銷售目標

2012年，本集團上半年合約銷售額達人民幣225億元，累計銷售面積達195萬平方米，平均售價為每平方米人民幣11,545元，已完成今年銷售目標約73%。

2012年6月單月銷售創本集團歷史新高，同比大幅增加90.0%至人民幣60.3億元(2011年6月：人民幣32.0億元)。2012年6月合約銷售面積為533,649平方米，平均售價為每平方米人民幣11,305元。

2012年上半年銷售業績驕人，證明管理層銷售策略行之有效。展望下半年，集團將推出約210萬平方米的可售面積，連同2012年6月30日134萬平方米的可售面積存貨，本集團於2012年下半年可供出售面積約344萬平方米。

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年上半年集團竣工的總樓面面積約為99萬平方米，2011年同期為107萬平方米。期內，本集團各地項目工程完成情況良好，新增已開工面積約255萬平方米。於2012年6月30日，本集團於35個城市共有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2012年下半年，本集團計劃全年竣工樓面面積約355萬平方米，並將因應市場情況彈性調整施工量。

項目	上半年已竣工	下半年計劃	世茂房地產直接		上海世茂直接
	建築面積(平方米)	竣工建築面積(平方米)	集團權益	持有之權益	持有之權益
世茂房地產					
徐州世茂東都	99,267	-	100%	100%	-
泰州世茂河濱花園	13,053	-	100%	100%	-
常州世茂香檳湖	-	61,606	100%	100%	-
昆山世茂蝶湖灣	61,102	-	100%	100%	-
昆山世茂東壹號	109,747	81,838	100%	100%	-
蘇州世茂蓮河城	112,943	-	100%	100%	-
南京世茂外灘新城	-	126,751	82%	50%	50%
杭州世茂錢塘帝景	-	189,889	50%	50%	-
杭州世茂西湖	-	209,967	100%	100%	-
嘉興世茂新城	-	32,440	100%	100%	-
紹興世茂迪蕩新城(含旅遊)	-	219,720	100%	100%	-
武漢世茂錦繡長江	-	33,106	100%	100%	-
廈門世茂湖濱首府	-	65,407	100%	100%	-
惠州富茂威尼斯灣	-	10,533	50%	50%	-
南昌世茂中心	-	40,811	100%	100%	-
長沙世茂鉅翠灣	20,001	55,928	100%	100%	-
成都世茂城	-	209,900	100%	100%	-
天津世茂濕地公元	134,957	-	75%	75%	-
瀋陽世茂五里河	-	97,750	100%	100%	-
瀋陽世茂諾丁山	-	32,090	100%	100%	-
哈爾濱世茂濱江新城	-	158,551	100%	100%	-
大連世茂融城	-	19,282	100%	100%	-
牡丹江世茂假日山水	-	114,348	100%	100%	-
牡丹江世茂南外灘	-	37,948	100%	100%	-
武漢世茂龍灣	32,437	34,863	100%	100%	-
武漢世茂嘉年華	-	106,012	82%	49%	51%
大連世茂御龍海灣	103,081	-	100%	100%	-
福州世茂天城	-	149,195	100%	100%	-
福州閩侯世茂御龍灣	19,025	208,466	100%	100%	-
福建晉江世茂御龍灣	-	57,840	100%	100%	-
小計	705,613	2,354,241			

管理層討論與分析

項目	上半年已竣工 建築面積(平方米)	下半年計劃		上海世茂直接	
		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	105,498	34,311	64%	-	100%
昆山世茂國際城	125,235	88,364	64%	-	100%
蕪湖世茂濱江花園(商業)	51,368	-	64%	-	100%
徐州世茂東都(商業)	2,755	9,461	64%	-	100%
天津武清項目	-	38,647	64%	-	100%
蘇州世茂運河城(商業)	-	18,393	64%	-	100%
青島世茂國際中心	-	16,448	64%	-	100%
小計	284,856	205,624			
合計	990,469	2,559,865			

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

由於預計年內宏觀政策持續，本集團在收購土地方面亦採取嚴緊及審慎的態度，上半年本集團未有新增任何土地。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。截至2012年6月30日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣1,503元，相對低廉的土地為日後利潤率的提高提供了有效保證。

於2012年6月30日，世茂房地產以約3,880萬平方米(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，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。

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過控有其附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」) 64.2%的股權發展商業地產。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市場推廣策略，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。上海世茂按照年度目標計畫，穩步推進商業地產開發、廣場、百貨、影院、兒童事業等多元業態的經營與發展。

管理層討論與分析

投資性物業 – 2012年經營目標

供租賃商業及辦公樓	總建築面積(平方米)
紹興世茂廣場	181,605
昆山世茂廣場	88,249
北京世茂工三廣場	77,562
北京世茂大廈	72,195
上海世茂國際廣場	71,239
徐州世茂東都(商業)	59,471
蘇州世茂運河城(商業)	49,993
常熟世茂世紀中心	43,357
瀋陽世茂五里河(商業)	40,904
蕪湖世茂濱江花園(商業)	35,364
上海世茂商都	9,585
常熟影院	4,591
蕪湖文化藝術中心	59,433
其他	2,900
合計	796,448

發展中商業及辦公樓	總建築面積(平方米)
濟南解放閣項目	110,659
蘇州世茂運河城(商業)	147,960
武漢世茂嘉年華	188,570
瀋陽世茂五里河(商業)	50,242
杭州世茂江濱COSMO	52,748
常熟世茂世紀中心(商業)	72,425
廈門世茂天璽海峽大廈	87,242
昆山世茂國際城	88,364
合計	798,210

商業地產開發方面，期內，上海世茂實現合同簽約額人民幣45.4億元，合同簽約面積32.5萬平方米，分別同比增長63.3%和85.7%。上半年，上海世茂不斷推動廈門、常熟、蘇州、杭州、昆山、徐州、天津、南京、武漢等項目的物業銷售推盤力度，進一步加強對外宣傳和行銷，取得了良好的市場反應和銷售業績。在下半年，上海世茂將進一步加大商業地產項目的銷售力度及推盤速度，不斷提升專業團隊管理水平，強化決策執行力度，確保完成公司的全年目標。截至6月底，上海世茂持有土地儲備854萬平方米(上海世茂權益)，為商業發展後續發展提供支援和保障，上海世茂將按照既定的拓展計畫，在適當的時機參與獲取房地產項目的工作。

管理層討論與分析

廣場運營方面，上海世茂商業綜合體物業已形成上海、紹興、蘇州、常熟、昆山、徐州等地區為核心的長三角輻射圈，遍佈各地的商業廣場項目通過公司專業團隊的精心管理，結合符合當地消費需求的業態搭配、新穎舒適的購物環境，使得各商業廣場自開業以來，消費客流和經營業績屢創新高。在滿足龐大消費需求的同時，世茂廣場更已成為所在地區娛樂文化消費的重要平臺。期內，上海世茂充份利用各地廣場的商業平臺，通過舉辦各類重要文娛活動，不僅吸引輻射區域內的廣大消費群體，更以「世茂」特有的方式為城市注入了品質生活和豐富文化的全新內涵。下半年，昆山世茂廣場二期項目將開業，該商業項目涵蓋商業街、獨幢商業等多種物業形態，不僅能夠作為昆山世茂廣場綜合體商業的進一步延伸，而且必將成為昆山世茂廣場成功商業模式與發展的延續。

百貨經營方面，上海世茂下屬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，盡力引入符合當地市場需要的知名品牌和優質商戶，把握更為精確的客戶定位，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。上海世茂將持續關注世茂百貨各門店長期經營能力，注重考量百貨商戶的經營水平以及對於百貨門店的貢獻能力，力爭把握下半年消費旺季的商業機遇，實現世茂百貨各家門店經營收入顯著增長。

影院投資方面，在中國內地電影市場保持強勁發展勢頭的背景下，世茂影院實現快速增長和發展，通過已投入運營的10家影院的共同努力，上半年實現營業收入約人民幣4,600萬元，同比增長185%，並為超過152萬人次提供了觀影服務，各家門店在票房、衍生品、賣品等方面收入均實現大幅增長。期內，世茂影院緊密圍繞年度戰略規劃和經營目標，進一步加強內部管理，不斷提高專業團隊效率和效能，提升跨部門協調和整合能力，並在影院管理、影片放映、非票房銷售等方面開展各項深化和研究工作，以期確保全年經營業績得到顯著提升。下半年，世茂影院將有序開展對外拓展和新開影院工作，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，期內，「世天樂樂城」分別在富陽和無錫新增兩家門店，使得已開業門店達到12家。上半年，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管理，以此進一步規範服務標準，提升服務品質，優化內部管理流程，增強門店運營能力。與此同時，通過不斷嘗試新的產品組合，豐富樂園遊玩專案，探索差異化經營的商業模式，尋求在行業競爭中取得獨特的發展軌跡。下半年，兒童樂園計畫新增4-5家門店，將逐步開展研發新營業增長點的工作，力爭樂園產品進行全面升級，並且將有序推動與國外富有經驗的教育機構開展有關早教方面合作，充分發揮合作雙方的各自優勢，充分吸收國際教育機構先進的教學理念和管理方式，為兒童事業發展業績進一步提升打下紮實基礎。

管理層討論與分析

酒店經營

2012年上半年，本集團旗下酒店方面的營業額為人民幣4.915億元，同比上升12.9%。

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、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂假日酒店和南京世茂濱江希爾頓酒店，擁有總客房數目近2,700間。

受後世博效應影響，上海近兩年的會議市場較為疲軟，加上仍有新酒店陸續開業，競爭比較激烈。在此大環境下，本集團在上海的三家酒店通過調整銷售策略、加強國內市場開發、加大婚宴市場銷售力度、拓寬收入來源等措施，酒店生意仍有所增長。同時，三家酒店通過更換與改造部分設施，在增收的同時亦減少了能源費用的開支，並合理優化員工結構，經營效率繼續保持在上海酒店行業的領先位置。

上海迪士尼樂園項目已於2011年4月8日破土動工，預計2015年建成開業。另外，按照上海市規劃，鄰近上海外灘茂悅大酒店的北外灘，將作為浦江沿岸兩個重點開發區域之一，是上海國際航運中心和國際金融中心核心功能的“雙重承載區”。2020年，上海將成為集國際旅遊、經濟、金融、貿易、航運中心的現代化國際大都市。故從中長遠看，上海酒店市場需求旺盛，前景看好。

南京世茂濱江希爾頓酒店、紹興世茂假日酒店和牡丹江世茂假日酒店，均是當地重要的國際知名品牌酒店，自開業以來，生意穩步增長。

2012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、評選的各類獎項近20項。

本集團於2012年上半年的酒店項目詳述如下：

酒店	房間總數	開業日期	營業額 (人民幣百萬元)	息稅折舊 攤銷前利潤 (人民幣百萬元)
上海世茂佘山艾美酒店	327	2005年11月	62.5	16
上海世茂皇家艾美酒店	770	2006年9月	198.8	95
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	175.6	69
牡丹江世茂假日酒店	266	2010年10月	10.4	4
紹興世茂假日酒店	284	2011年9月	16.0	-22
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年12月	28.2	-18
合計	2,689		491.5	144

管理層討論與分析

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，董事已委任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團於2012年6月30日的酒店物業進行估值。倘15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、沈陽希爾頓酒店、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、寧波春曉希爾頓逸林酒店及鼓嶺世茂御榕莊酒店按公允價值人民幣212億元(2010:人民幣186億元)重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣500億元(2010:人民幣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 6月30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	21,227	18,610
減：賬面值	(9,246)	(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	11,981 37,977	10,625 35,018
經調整資產淨值	49,958	45,643
負債淨額	25,932	28,567
經調整負債比率	52%	63%

管理層討論與分析

財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	2012年上半年 人民幣百萬元	2011年上半年 人民幣百萬元
收入	13,687.2	12,173.0
毛利	4,711.9	4,918.1
經營利潤	5,970.3	6,182.9
股東應佔利潤	3,114.7	3,297.2
每股盈利－基本(人民幣分)	89.8	92.9

收入

截至2012年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣136.872億元(2011年上半年：人民幣121.730億元)，較2011年同比增加12.4%。本集團92.4%(2011年上半年：94.5%)的收入來自物業銷售，7.6%(2011年上半年：5.5%)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：

	2012年上半年 人民幣百萬元	2011年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	12,651.7	11,501.5
酒店經營收入	491.5	435.3
投資物業租金收入	225.8	196.0
其他	318.2	40.2
合計	13,687.2	12,173.0

管理層討論與分析

(i) 物業銷售

截至2012年及2011年6月30日止六個月銷售的物業載列如下：

	2012年上半年		2011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				
北京世茂奧臨花園	–	–	390	1
武漢世茂錦繡長江	31,563	258	57,394	547
紹興世茂迪蕩新城	1,891	24	11,715	98
哈爾濱世茂濱江新城	2,560	30	340	2
常熟世茂世紀中心	–	–	35,904	349
昆山世茂蝶湖灣	63,644	407	160,210	1,309
上海世茂濱江花園	15,569	1,160	5,748	452
昆山世茂東壹號	93,075	646	112,371	842
杭州世茂江濱花園	56,517	528	131,701	1,641
上海世茂愛馬尚郡	6,733	59	2,904	28
蕪湖世茂濱江花園	35,262	354	4,633	26
福州世茂天城	–	–	14,388	270
瀋陽世茂五里河	65,497	647	34,604	300
蘇州世茂運河城	120,075	1,107	16,010	183
嘉興世茂新城	3,223	23	6,777	32
常州世茂香檳湖	699	6	1,968	18
煙台世茂海灣一號	29,006	255	21,531	187
徐州世茂東都	126,453	559	7,270	155
泰州世茂河濱花園	6,399	48	61,416	345
寧波世茂世界灣	94,845	791	128,339	1,346
牡丹江世茂假日山水	86	–	1,438	5
北京世茂宮園	4,077	175	15,354	730
廈門世茂湖濱首府	424	15	–	–
寧波世茂海春曉	15,766	124	–	–
天津世茂濕地公元	66,832	679	–	–
咸陽世茂中心	1,891	24	–	–
大連世茂融城	1,816	22	–	–
成都世茂城	87,123	575	–	–
大連世茂御龍海灣	16,602	209	–	–
福建晉江世茂御龍灣	62,352	1,248	–	–
武漢世茂龍灣	16,894	164	–	–
小計(a)	1,026,874	10,137	832,405	8,866

管理層討論與分析

	2012年上半年		2011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
上海世茂				
北京世茂工三廣場	–	–	57,474	2,475
常熟世茂世紀中心	115,383	1,074	–	–
杭州世茂江濱COSMO	45,728	488	–	–
南京世茂外灘新城	2,836	48	8,349	160
徐州世茂東都	9,911	236	–	–
紹興世茂迪蕩新城	2,877	27	–	–
福州世茂外灘花園	–	–	120	1
昆山世茂國際城	55,928	642	–	–
小計(b)	232,663	2,515	65,943	2,636
合計(a)+(b)	1,259,537	12,652	898,348	11,502

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2012年上半年 人民幣百萬元	2011年上半年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	62.5	61.0
上海世茂皇家艾美酒店	198.8	196.3
上海外灘茂悅大酒店	175.6	171.0
牡丹江世茂假日酒店	10.4	7.0
南京世茂濱江希爾頓酒店	28.2	–
紹興世茂假日酒店	16.0	–
合計	491.5	435.3

酒店經營收入同比增加約12.9%，由截至2011年6月30日止六個月的人民幣4.353億元增加至4.915億元。酒店經營收入增加主要由去年下半年開始營業的位於南京及紹興的酒店增加經營收入所致。

管理層討論與分析

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入為人民幣2.258億元。租金收入同比增加15.2%，主要是由於昆山世茂廣場及其他物業自2011年下半年開始出租所致。

其他收入人民幣3.182億元(2011年上半年：人民幣4,020萬元)主要來自建築服務、經營百貨公司和電影院。

	2012年上半年 人民幣百萬元	2011年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	83.6	79.7
北京世茂大廈	48.0	42.5
常熟世茂世紀中心	7.5	13.0
上海世茂商都	16.9	17.6
蘇州世茂運河城	5.6	4.9
紹興世茂迪蕩新城	36.8	35.2
昆山世茂廣場	11.2	–
徐州世茂東都	6.2	–
雜項租金收入	10.0	3.1
其他	318.2	40.2
合計	544.0	236.2

銷售成本

銷售成本上升24%，由截至2011年6月30日止六個月的人民幣72.549億元增加至截至2012年6月30日止六個月的人民幣89.754億元，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年上半年 人民幣百萬元	2011年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	814.0	677.5
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	7,711.6	6,406.4
酒店、商業物業和其他直接經營成本	449.8	171.0
合計	8,975.4	7,254.9

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人民幣18.273億元(2011年上半年：人民幣20.572億元)，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。

管理層討論與分析

其他收益

截至2012年6月30日止六個月之其他收益為人民幣8.981億元(2011年上半年：人民幣4.298億元)，主要包括附屬公司控制權減少及政府補助之收益。

銷售及營銷成本和行政開支

期內銷售及營銷成本為人民幣4.399億元(2011年上半年：人民幣2.724億元)。銷售開支同比增加61.5%，與本期合約銷售大幅上升保持一致。期內行政開支為人民幣8.656億元(2011年上半年：人民幣8.468億元)。增加主要是由於去年下半年兩家新酒店落成，酒店費用上升所致。

經營利潤

截至2012年6月30日止六個月，經營利潤達人民幣59.703億元，較2011年上半年減少3.4%。

融資成本淨額

融資成本淨額減少至人民幣1,250萬元(2011年上半年：人民幣3.498億元)，主要由於期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

2012年上半年的應佔聯營公司虧損達人民幣1.067億元(2011年上半年：應佔利潤人民幣1.199億元)，主要由於廣州亞運城項目產生虧損所致。應佔共同控制實體虧損達人民幣2,880萬元(2011年上半年：應佔利潤人民幣1,890萬元)。

稅項

期內，本集團稅項撥備為人民幣21.549億元，其中中國土地增值稅為人民幣6.708億元(2011年上半年：人民幣21.554億元，其中土地增值稅為人民幣6.392億元)。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤減少5.5%，由2011年上半年的人民幣32.972億元減少至2012年上半年的人民幣31.147億元。

流動資金及財務資源

於2012年6月30日，本集團資產總值為人民幣1,235億元，當中流動資產達人民幣740億元。負債總額為人民幣855億元，而非流動負債則為人民幣295億元。權益總額為人民幣380億元，當中本公司股東應佔權益達人民幣332億元。

於2012年6月30日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣153億元(2011年12月31日：人民幣140億元)，借貸總額約人民幣412億元(2011年12月31日：人民幣426億元)。淨借貸總額為人民幣259億元(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81.7%減少至2012年6月30日的68.3%。

管理層討論與分析

於2012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	15,334
一年至二年	7,857
二年至五年	6,053
五年以上	4,518
高級票據	
二年至五年	2,151
五年以上	5,273

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	1,550	9,802
港元	5,148	4,196
人民幣	27,188	27,188

融資活動

為降低淨負債率，本集團通過運營現金流入的增加降低借貸總額。借貸總額從2011年12月31日的人民幣426億元下降到2012年6月30日的人民幣412億元。

期內，本集團繼續維持與銀行及其他金融機構的良好關係。此外，本集團於期內已開始進行去槓桿化計劃，故借貸總額淨減少約人民幣13.750億元。本集團於2012年下半年將繼續如期推行去槓桿化計劃。

於2012年6月30日，本集團可使用之銀行授信餘額約人民幣100億元。

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3.30億美元、高級票據12億美元及銀行借貸4,600萬美元及51億港元。

管理層討論與分析

資產抵押

於2012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379億元，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267億元。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43億元的借貸。

或然負債

於2012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78億元，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，本集團已向兩間聯營公司及一間共同控制實體之借貸按股權比例作出擔保的金額約為人民幣34億元。

資本及物業發展開支承擔

於2012年6月30日，本集團在資本及物業發展開支之已訂約但未撥備之承擔為人民幣287億元。

僱員及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團共僱用4,899名僱員。期內，薪酬開支總額為人民幣4.710億元。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。

企業管治及其他資料

董事及高級管理層簡介

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，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22年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、中華全國工商業聯合會副主席、中國僑商投資企業協會常務副會長、上海市僑商會會長、中華全國工商業聯合會房地產商會副會長、世界華商聯合促進會會長、中華紅絲帶基金執行理事長、香港新家園協會會長。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許先生亦為本公司持有64.21%的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間在上海證券交易所上市之公司)及世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)的非執行董事長。許先生為根據《證券及期貨條例》第XV部定義之本公司主要股東Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司主席及執行董事。許先生是許世壇先生(本公司副主席兼執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副主席兼總裁)的父親。

許世壇(副主席)

許世壇先生，35歲，為本公司副主席兼執行董事，自2000年3月加盟本集團後一直出任本集團的銷售總監，許世壇先生負責本集團項目的銷售、營銷、管理及設計工作。他在物業發展方面擁有超過13年的經驗，負責上海世茂濱江花園的銷售及營銷，並成功令上海世茂濱江花園從2001年至2004年連續4年榮獲上海市住宅項目銷售金額第一名。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許世壇先生為上海市政協委員，他分別自2004年11月17日及2008年4月21日起擔任本公司的執行董事及副主席，並於2002年7月至2006年6月出任世茂國際執行董事。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，50歲，自2003年起加盟本集團及於2010年2月1日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁兼區域工程管理總裁，負責本集團項目的工程管理。劉先生於2000年取得澳洲西悉尼大學工程管理碩士，並於建築設計及項目管理方面擁有逾27年經驗。加盟本集團之前，劉先生於1998年至2001年任職於CRG Contractors Dte，自2001年至2003年於Shanghai Merry Land Co. Ltd.擔任項目經理。

企業管治及其他資料

董事及高級管理層簡介(續)

執行董事(續)

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28年經驗。加盟本集團之前，許幼農先生於1983年至1992年任職於上海市建築材料工業設計研究院擔任工程師及設計室主任，自1993年至2001年於上海富都世界發展有限公司擔任項目經理。

非執行董事

姚櫟

姚櫟女士，57歲，自2006年1月25日至2012年6月17日出任本公司執行董事，並於2012年6月18日起出任本公司非執行董事。姚女士於2002年至2010年期間擔任本集團營運總監，負責本集團的財務融資及企業運營管理；人力資源、培訓及行政支援。姚女士現為海峽建設投資(控股)有限公司(「海峽建設」)之董事及總裁，本公司現間接持有海峽建設49%權益。姚女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在公司行政、人力資源管理及員工培訓方面已累積超過26年經驗。姚女士由1984年至2002年曾任職於中國建設銀行，並於1994年至2002年間獲派至香港及約翰內斯堡。姚女士曾於該銀行擔任不同職位，包括香港培訓中心主管。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，57歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過20年經驗。簡女士是根據《證券及期貨條例》獲註冊的三間持牌法團，即亞洲資產管理有限公司、亞洲資產研究有限公司及蓮花資產管理有限公司的負責人員。簡女士亦是亞洲資產管理有限公司及亞洲資產研究有限公司的股東及董事總經理。簡女士目前出任以下於香港聯合交易所有限公司上市的公司董事會的獨立非執行董事：首長國際企業有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、新威國際控股有限公司、中國航天萬源國際(集團)有限公司。簡女士亦為新加坡證券交易所有限公司上市公司中航國際投資有限公司之獨立非執行董事。簡女士亦是香港會計師公會會員及香港董事學會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

企業管治及其他資料

董事及高級管理層簡介(續)

獨立非執行董事(續)

呂紅兵

呂紅兵先生，45歲，自2004年11月17日起出任本公司獨立非執行董事。呂先生於1991年取得華東政法大學的法學碩士學位並在國內企業及證券法方面擁有超過19年經驗。呂先生目前出任以下於上海證券交易所上市的公司董事會的獨立董事：上海浦東路橋建設股份有限公司、上海航天汽車機電股份有限公司、上海交大昂立股份有限公司、上海美特斯邦威服飾股份有限公司及上海大眾公用事業(集團)股份有限公司。呂先生是國浩律師集團事務所的執行合夥人、中華全國律師協會副會長、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、上海仲裁委員會仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外貿易學院客座教授及上海證券交易所上市公司委員會委員。呂先生於2001年10月至2005年2月獲委任為世茂國際的獨立非執行董事。

林清錦

林清錦先生，51歲，自2006年6月1日起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員及該學會的中國委員會(工料測量組)委員會委員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位，並為英國皇家特許建造學會(Chartered Institute of Building)及皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的資深會員。由2003年至2006年，林先生是皇家特許測量師學會中國分會(Royal Institution of Chartered Surveyors China Group)的副會長。林先生是中國土木工程師學會會員，並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監理協會的顧問，並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過10年。林先生於物業發展和建築業擁有28年經驗，並曾為建築承包商，包括瑞安承建有限公司、中國建築工程總公司及合和建築有限公司工作。由1990年至1991年間，林先生受聘為工料測量師並於倫敦工作。在1996年移民澳洲並於悉尼經營項目管理公司之前，林先生曾於若干顧問公司及香港政府建築署工作。由1994年至1996年間，林先生於內地多個投資項目中出任Sino Regal Ltd. (HK)的項目總監。林先生於1998年成立測量及管理顧問公司後，一直參與多個中國及澳門大型項目，包括在北京奧林匹克公園內興建酒店、辦公大樓及商業綜合中心等涉及2008年北京奧運會的項目。

企業管治及其他資料

有關購股權的資料

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

(1) 首次公開招股前購股權計劃

(a) 於截至2012年6月30日止6個月內，根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權變動如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	每股 行使價 (港元)	購股權數目			於2012年 6月30日 (日/月/年)	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			
許世壇	09/06/06	5.625	378,000	(378,000)	-	0	01/04/07- 08/06/12	9.45
許幼農	09/06/06	5.625	197,000	-	(197,000)	0	01/04/07- 08/06/12	-
姚櫟	09/06/06	5.625	924,000	(924,000)	-	0	01/04/07- 08/06/12	9.45
			1,499,000	(1,302,000)	(197,000)	0		-
本集團高級管理層 及其他僱員	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。

企業管治及其他資料

有關購股權的資料(續)

(1) 首次公開招股前購股權計劃(續)

- (f) 根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (g) 本公司於2006年7月5日上市後，首次公開招股前購股權計劃已終止，本公司不得再根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權，惟於終止時已授出但尚未行使的購股權仍於2012年6月8日前繼續生效，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)授出當日本公司股份在聯交所的收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日日本公司股份在聯交所收市價的平均價；及(iii)日本公司股份於授出日期的面值。
- (f) 每位承授人每次接納獲授購股權時須支付1.00港元。
- (g) 已就根據購股權計劃而對執行董事及員工作出的授出加入表現目標作為條件。
- (h) 購股權計劃將於2016年6月8日屆滿。
- (i) 截至2012年6月30日止六個月內並無根據購股權計劃授出購股權。於2011年12月31日及2012年6月30日亦無任何根據購股權計劃授出之購股權仍未行使。

企業管治及其他資料

有關購股權的資料(續)

(2) 購股權計劃(續)

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中期簡明綜合財務報表附註14。

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6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條所存置的登記冊，或須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)中上市公司董事進行證券交易的標準守則(「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。

(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截至2012年6月30日止六個月任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

企業管治及其他資料

證券權益披露(續)

主要股東權益

於2012年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有載入根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	好倉／淡倉	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
Gemfair Investments Limited (「Gemfair」)	附註(1)	好倉	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)	好倉	1,947,984,000	56.10%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	附註(3)	好倉	268,453,442	7.73%
Citigroup Inc.	附註(4)	好倉	173,769,228	5.00%
	附註(5)	淡倉	155,191,710	4.46%

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。
- (4) Citigroup Inc. 所持有之本公司股份好倉乃以受控法團的權益(涉及108,877,364股股份)、保管人法團／批准貸款代理人(涉及63,690,864股股份)及對股份持有保證權益的人(涉及1,201,000股股份)的形式持有，當中3,442,133股股份代表以實物交收的非上市衍生工具之權益。
- (5) Citigroup Inc. 所持有之本公司股份淡倉乃以受控法團的權益形式持有，當中19,445,961股股份代表以實物交收的非上市衍生工具之權益。

除上文披露者外，登記冊內概無記錄於本公司股份及相關股份中的其他權益或淡倉。

企業管治及其他資料

根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司於2010年5月14日已訂立之信貸協議(「信貸協議」)，本公司已於2010年6月期間獲提供金額分別為440,000,000美元及156,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資(「貸款融資」)，貸款的期限為訂立信貸協議日期起計36個月。信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、若干本公司附屬公司作為擔保人、渣打銀行(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、東亞銀行有限公司、恆生銀行有限公司及三井住友銀行作為委任協調安排行及若干金融機構作為貸款人訂立。

根據信貸協議，倘許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；(ii)繼續(直接或間接)持有本公司已發行股本之實際權益至少51%；(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之資本、合約或其他方式；或(iv)繼續擔任董事會主席，貸款融資之承諾可予取消，而貸款融資之所有未償還款項或會即時到期並須償還。

企業管治

本公司致力達至及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東利益十分重要。

董事會

本公司董事會(「董事會」)由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。本公司董事來自多個不同背景，彼等的經驗對本公司有莫大裨益。本公司所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本中期報告「董事及高級管理層簡介」。本公司董事擁有各類業務及專業知識，確保董事會獲得所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察其事務。

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

企業管治及其他資料

企業管治(續)

審核委員會

本公司審核委員會由三名成員組成，包括簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。成員全部均為獨立非執行董事。審核委員會主席為簡麗娟女士。

審核委員會的主要職責是審閱本公司的財務申報程序及內部監控制度，提名及監察外聘核數師及向董事提供意見和建議。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，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。

審核委員會與本公司核數師已審閱本集團截至2012年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為呂紅兵先生。

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

提名委員會

本公司提名委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。提名委員會的主席為許榮茂先生。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事人選供董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉。如有需要亦會向董事會提供關於填補董事會空缺的候選人的建議。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

截至2012年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文所列出的偏離除外。

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則第A.2.1條所要求而予以區分。

許榮茂先生(「許先生」)為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於房地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)為本公司董事進行證券交易的操守守則。所有本公司董事確認截至2012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。

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本中期報告，(i)但仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓向本公司於香港之股份過戶及登記分處(「股份過戶登記處」)索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取日後本公司公司通訊之語文版本或形式，可隨時電郵或郵寄通知本公司股份過戶登記處，費用全免。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會議決不派發截至2012年6月30日止六個月的任何中期股息。

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2012年8月27日

中期簡明綜合資產負債表

於2012年6月30日

	附註	未經審核 2012年 6月30日 人民幣千元	經審核 2011年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	9,318,142	8,325,789
投資物業	6	23,760,512	20,566,979
土地使用權	6	2,546,595	2,475,068
無形資產	6	2,234,631	2,264,027
聯營公司	7	1,201,560	1,308,281
共同控制實體	8	5,466,629	4,307,877
可供出售金融資產		347,462	267,362
遞延所得稅資產		1,341,089	1,313,909
其他非流動資產	9	3,272,583	3,205,665
		49,489,203	44,034,957
流動資產			
發展中物業		37,450,785	37,324,085
持作銷售用途的落成物業		5,963,207	7,382,116
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	10	6,322,159	4,472,085
收購土地使用權預付款項	11	5,959,295	7,634,561
預付所得稅		1,067,122	949,184
應收關聯公司款項	12	1,947,941	1,451,591
受限制現金	13	1,482,383	1,681,222
現金及現金等價物		13,771,826	12,312,740
		73,964,718	73,207,584
總資產		123,453,921	117,242,541
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	14	356,275	355,737
儲備			
— 擬派股息		—	505,772
— 其他		32,890,159	29,730,171
		33,246,434	30,591,680
非控制性權益		4,730,520	4,426,397
總權益		37,976,954	35,018,077

中期簡明綜合資產負債表

於2012年6月30日

	附註	未經審核 2012年 6月30日 人民幣千元	經審核 2011年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	15	25,852,054	27,577,834
遞延所得稅負債		3,612,290	3,172,815
		<u>29,464,344</u>	<u>30,750,649</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	16	15,990,862	17,317,407
應付股息		507,551	—
預收客戶款項		15,598,996	11,828,902
所得稅負債		7,339,079	7,159,326
借貸	15	15,333,766	14,983,419
衍生金融工具		60,198	52,115
應付關聯公司款項	17	1,079,695	30,831
遞延收入		102,476	101,815
		<u>56,012,623</u>	<u>51,473,815</u>
總負債		<u>85,476,967</u>	<u>82,224,464</u>
總權益及負債		<u>123,453,921</u>	<u>117,242,541</u>
流動資產淨值		<u>17,952,095</u>	<u>21,733,769</u>
總資產減流動負債		<u>67,441,298</u>	<u>65,768,726</u>

第41頁至第66頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

中期簡明綜合全面收入報表

截至2012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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	5(A)	13,687,238	12,172,975
銷售成本	18	(8,975,352)	(7,254,910)
毛利		4,711,886	4,918,065
投資物業公允價值收益		1,827,299	2,057,177
其他收入／其他收益－淨額	19	898,050	429,765
營銷及市場推廣成本	18	(439,911)	(272,380)
行政開支	18	(865,630)	(846,812)
其他營運開支	18	(161,427)	(102,897)
經營利潤		5,970,267	6,182,918
融資收入		61,595	60,564
融資成本		(74,055)	(410,371)
融資成本淨額	20	(12,460)	(349,807)
應佔下列公司業績：			
－ 聯營公司		(106,721)	119,908
－ 共同控制實體		(28,828)	18,879
		(135,549)	138,787
除所得稅前利潤		5,822,258	5,971,898
所得稅開支	21	(2,154,941)	(2,155,428)
期間利潤		3,667,317	3,816,470
其他全面收入／(虧損)			
可供出售金融資產的公允價值 收益／(虧損)，扣除稅項		60,075	(16,778)
期間全面收入總額		3,727,392	3,799,692

中期簡明綜合全面收入報表

截至2012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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期間歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		3,114,688	3,297,224
非控制性權益		552,629	519,246
		<u>3,667,317</u>	<u>3,816,470</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		3,153,269	3,286,449
非控制性權益		574,123	513,243
		<u>3,727,392</u>	<u>3,799,692</u>
股息	22	—	<u>649,216</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	23	89.8	92.9
— 攤薄(人民幣分)	23	89.7	92.8

第41頁至第66頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

中期簡明綜合權益變動表

截至2012年6月30日止六個月

	附註	未經審核			總計 人民幣千元
		本公司權益持有人應佔		非控制性 權益 人民幣千元	
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
於2012年1月1日的結餘		355,737	30,235,943	4,426,397	35,018,077
期間利潤		—	3,114,688	552,629	3,667,317
其他全面收入					
—可供出售金融資產公允價值收益，扣除稅項		—	38,581	21,494	60,075
期間全面收入總額		—	3,153,269	574,123	3,727,392
與擁有人的交易：					
收購附屬公司之額外權益		—	—	(330,000)	(330,000)
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動		—	—	60,000	60,000
僱員購股權計劃					
—已發行股份所得款項	14	538	29,704	—	30,242
股份購回		—	(21,206)	—	(21,206)
2011年末期股息	22	—	(507,551)	—	(507,551)
與擁有人的交易總額		538	(499,053)	(270,000)	(768,515)
於2012年6月30日的結餘		356,275	32,890,159	4,730,520	37,976,954
於2011年1月1日的結餘		362,384	26,336,450	3,255,150	29,953,984
期間利潤		—	3,297,224	519,246	3,816,470
其他全面虧損					
—可供出售金融資產公允價值虧損，扣除稅項		—	(10,775)	(6,003)	(16,778)
期間全面收入總額		—	3,286,449	513,243	3,799,692
與擁有人的交易：					
收購附屬公司		—	—	25,500	25,500
附屬公司之非控制性權益出資		—	—	434,188	434,188
僱員購股權計劃					
—已發行股份所得款項		161	8,929	—	9,090
2010年末期股息		—	(742,034)	—	(742,034)
與擁有人的交易總額		161	(733,105)	459,688	(273,256)
於2011年6月30日的結餘		362,545	28,889,794	4,228,081	33,480,420

第41頁至第66頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

中期簡明綜合現金流量表

截至2012年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營業務現金流入／(流出)淨額	2,795,929	(1,702,674)
投資活動現金流出淨額	(1,745,975)	(3,349,244)
融資活動現金流入淨額	407,936	4,349,769
現金及現金等價物增加／(減少)	1,457,890	(702,149)
於1月1日的現金及現金等價物	12,312,740	12,139,549
外匯匯率變動影響	1,196	(31,967)
於6月30日的現金及現金等價物	13,771,826	11,405,433

第41頁至第66頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

1 一般資料及編製基準

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

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

除另有指明外，本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，並經董事會於2012年8月27日通過。

本中期簡明綜合財務資料未經審核。

截至2012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2011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2011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) 本集團採納的準則修訂本

- 香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：相關資產的收回」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。該修訂本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。該修訂本於2012年1月1日或以後的年度期間追溯應用及容許提早採納。

該修訂本對本集團之財務報表並無任何重大影響，因本集團之投資物業均位於中國，而中國的資本收益稅率與所得稅率相同。

概無其他在本中期首次生效之新準則、修訂本或準則詮釋預期會對本集團造成重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

2 會計政策(續)

(B) 以下新訂準則及準則修訂已獲頒佈，惟於2012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1號(修訂本)「財務報表的呈列」要求各實體按隨後是否潛在重新分類至溢利或虧損(重新分類調整)的可能性之基準對在「其他全面收益」呈列之各項目進行歸類。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。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」按現有原則製定，透過確定控制概念作為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。
- 香港財務報告準則第11號「共同安排」將共同安排種類減少至兩類：共同經營及合營企業，而不再容許按比例將合營企業綜合計算。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。
- 香港財務報告準則第12號「披露其他實體的權益」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)所有權益形式的披露規定。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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 2011年第4次年度改進項目－於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效的變更(須獲香港會計師公會批准)並容許提早採納。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

2 會計政策(續)

(B) 以下新訂準則及準則修訂已獲頒佈，惟於2012年1月1日起之財政年度尚未生效，且未獲提早採納：
(續)

- 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」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9號「金融工具」強調金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認。該準則於2015年1月1日方始生效，惟可供提早採納。

管理層正就上述新訂準則及準則修訂本的影響作出評估，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 估計

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

編製此等中期簡明綜合財務資料時，管理層所作出有關應用本集團會計政策的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與截至2011年12月31日止年度綜合財務報表所應用者相同。

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

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

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表內規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2011年12月31日止年度的財務報表一併閱讀。

風險管理政策概無任何重大變動。

4.2 流動資金風險

與年末比較，金融負債的合約未折現現金流出量並無重大變動。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計

下表為以估值法分析按公允價值計量的金融工具。不同水平之釋義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)。
- 有關資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察所得的輸入參數(除報價計入第一級水平以外)(第二級)。
- 有關資產或負債並無基於可觀察市場數據的輸入參數(即不可觀察輸入參數)(第三級)。

本集團按公允價值計量的金融工具為可供出售金融資產及衍生金融工具，而其公允價值乃分別按估值法第一級及第三級釐定。

5 分部資料

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

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

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

(A) 收入

本集團的營業額包括以下在期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售	12,651,736	11,501,521
酒店經營收入	491,512	435,333
投資物業租金收入	225,804	196,001
其他	318,186	40,120
	<u>13,687,238</u>	<u>12,172,975</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料

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				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	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(成本)/收入淨額	(51,142)	50,623	(2,415)	(9,526)	(12,460)
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)	<u>2,386,197</u>	<u>3,566,967</u>	<u>50,641</u>	<u>(181,547)</u>	<u>5,822,258</u>
所得稅開支					(2,154,941)
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
無形資產減值	—	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
應收賬款減值撥備/(撥備撥回)	—	—	—	—	—

* 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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

截至2011年6月30日止六個月的分部業績如下：

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

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

於2012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	—	1,201,560	—	1,201,560
共同控制實體	—	5,466,629	—	5,466,629
無形資產	1,709,730	393,973	130,928	2,234,631
其他分部資產	37,379,882	63,777,472	10,944,369	112,101,723
分部資產總額	<u>39,089,612</u>	<u>70,839,634</u>	<u>11,075,297</u>	121,004,543
遞延所得稅資產				1,341,089
可供出售金融資產				347,462
其他資產				760,827
總資產				<u>123,453,921</u>
借貸	11,220,543	15,656,963	310,000	27,187,506
其他分部負債	11,204,182	21,259,646	7,400,566	39,864,394
分部負債總額	<u>22,424,725</u>	<u>36,916,609</u>	<u>7,710,566</u>	67,051,900
企業借貸				13,998,314
遞延所得稅負債				3,612,290
衍生金融工具				60,198
其他負債				754,265
總負債				<u>85,476,967</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

於2011年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	—	1,308,281	—	1,308,281
共同控制實體	—	4,307,877	—	4,307,877
無形資產	1,709,730	423,369	130,928	2,264,027
其他分部資產	32,951,193	64,423,050	9,761,011	107,135,254
分部資產總額	<u>34,660,923</u>	<u>70,462,577</u>	<u>9,891,939</u>	115,015,439
遞延所得稅資產				1,313,909
可供出售金融資產				267,362
其他資產				<u>645,831</u>
總資產				<u>117,242,541</u>
借貸	11,148,353	17,716,205	212,000	29,076,558
其他分部負債	7,835,562	22,523,401	5,851,662	36,210,625
分部負債總額	<u>18,983,915</u>	<u>40,239,606</u>	<u>6,063,662</u>	65,287,183
企業借貸				13,484,695
遞延所得稅負債				3,172,815
衍生金融工具				52,115
其他負債				<u>227,656</u>
總負債				<u>82,224,464</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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

6 資本開支

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日的期初賬面淨值	8,325,789	20,566,979	2,475,068	2,264,027	33,631,863
添置	1,156,367	1,134,274	104,085	—	2,394,726
土地使用權攤銷	11,115	—	(11,115)	—	—
轉撥自發展中物業	—	231,960	—	—	231,960
公允價值收益	—	1,827,299	—	—	1,827,299
商譽撇銷	—	—	—	(29,396)	(29,396)
計入收益表的折舊／攤銷	(161,510)	—	(21,443)	—	(182,953)
視作出售附屬公司	(1,067)	—	—	—	(1,067)
出售	(12,552)	—	—	—	(12,552)
於2012年6月30日的期末賬面淨值	9,318,142	23,760,512	2,546,595	2,234,631	37,859,880
於2011年1月1日的期初賬面淨值	6,553,628	11,854,995	2,572,389	2,280,462	23,261,474
添置	967,335	932,584	164,647	—	2,064,566
土地使用權攤銷	13,095	—	(13,095)	—	—
轉撥自發展中物業	—	3,477,519	5,632	—	3,483,151
公允價值收益	—	2,057,177	—	—	2,057,177
商譽撇銷	—	—	—	(10,648)	(10,648)
計入收益表的折舊／攤銷	(138,560)	—	(21,294)	—	(159,854)
出售	(17,833)	—	—	—	(17,833)
於2011年6月30日的期末賬面淨值	7,377,665	18,322,275	2,708,279	2,269,814	30,678,033

本集團投資物業於2012年6月30日之公允價值由獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司評估。評估以下列方法為基礎：(i)基於類似物業現有及當前市場租金的收益資本化法，所用資本化比率反映當前對市場不確定性的市場評估；或(ii)直接對比法，乃參照相關市場中可獲得的可資比較銷售交易假設該等物業以現狀售出。

無形資產包括業務合併產生的商譽。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

7 聯營公司

	截至2012年 6月30日止 六個月 人民幣千元
期初結餘	1,308,281
應佔業績	(106,721)
期末結餘	<u>1,201,560</u>

本集團於其非上市聯營公司的應佔業績，及應佔聯營公司總資產及負債如下：

	資產	負債	收入	淨利潤
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2012年6月30日及截至2012年 6月30日止六個月	<u>7,779,394</u>	<u>(6,577,834)</u>	<u>111,799</u>	<u>(106,721)</u>

廣州利合房地產開發有限公司(「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由三個階段構成。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6月30日，總額為人民幣9,200,000,000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此未支付地價之償付計劃進行磋商，並已於2012年8月1日階段性支付約人民幣1,000,000,000元。基於廣州利合的管理層所發起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6月30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。

8 共同控制實體

	截至2012年 6月30日止 六個月 人民幣千元
期初結餘	1,522,831
應佔業績	(28,828)
轉撥自附屬公司(附註)	<u>1,306,029</u>
期末結餘	2,800,032
向共同控制實體墊款	<u>2,666,597</u>
	<u>5,466,629</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

8 共同控制實體(續)

本集團向多家共同控制實體作出墊款，作為其收購土地使用權的資金。該等墊款為免息、無抵押且無固定還款期。本集團擬僅在共同控制實體擁有現金盈餘時方收回墊款。

本集團於其非上市共同控制實體應佔業績及其應佔共同控制實體總資產及負債如下：

	資產	負債	收入	淨利潤
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2012年6月30日及截至2012年				
6月30日止六個月	<u>9,528,824</u>	<u>(6,728,792)</u>	<u>13</u>	<u>(28,828)</u>

附註：

於2012年3月及2012年5月，一名第三方單方面向本集團兩間附屬公司(南昌世茂新發展置業有限公司及長沙世茂房地產有限公司)注資，總代價為人民幣1,300,000,000元，本集團於該兩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兩間實體之運營。由於失去該兩間實體之控制權，本集團於該兩間實體之保留權益按失去控制之日的公允價值確認。視作出售該兩間附屬公司產生之重新計量收益人民幣492,635,000元於收益表確認。該等交易產生之現金流出淨額約人民幣134,000,000元於現金流量表確認為投資活動現金流出。

9 其他非流動資產

於2012年6月30日，本集團就若干供發展酒店樓宇、自用樓宇及投資物業(於結算日未獲得所有權證)的土地使用權預付人民幣3,272,583,000元(2011年12月31日：人民幣2,875,665,000元)。

於2011年12月31日，本集團已就購入一家附屬公司之額外權益預付人民幣330,000,000元。截至2012年6月30日，收購已告完成。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

10 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
土地使用權之投標押金	982,884	1,177,617
應收貿易賬款(附註)	2,744,761	1,549,466
預售所得款項的預付營業稅	846,357	676,215
建築成本的預付款項	830,386	326,812
其他應收賬款	917,771	741,975
	<u>6,322,159</u>	<u>4,472,085</u>

附註：

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

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
於90天內	1,579,355	1,220,336
超過90天及於365天內	1,017,826	289,375
超過365天	147,580	39,755
	<u>2,744,761</u>	<u>1,549,466</u>

應收貿易賬款分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
信用期內應收賬款	1,878,476	872,166
逾期但未減值	866,285	677,300
	<u>2,744,761</u>	<u>1,549,466</u>

因本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓業權前會持有物業抵押品，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並無對於2012年6月30日及2011年12月31日的已逾期應收賬款作出減值。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

11 收購土地使用權之預付款項

收購土地使用權之預付款項與收購供開發銷售物業(於結算日未獲得所有權證)的土地有關。

12 應收關聯公司款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
共同董事之公司		
世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)	489	486
上海梅森休閒健身俱樂部有限公司	161	161
聯營公司		
廣州利合(附註)	850,078	1,141,312
海峽建設投資(控股)有限公司(「海峽建設」)	23,935	22,939
共同控制實體		
青島世茂新城房地產開發有限公司(「青島新城」)(附註)	1,070,224	284,261
天津津南新城房地產開發有限公司(「天津津南」)	2,446	2,432
海墅房地產開發(杭州)有限公司	608	—
	1,947,941	1,451,591

應收關聯公司的結餘無抵押，免息且無固定還款期。

附註：

本集團向廣州利合及青島新城作出墊款，作為其收購土地使用權的資金或建設成本。

13 受限制現金

於2012年6月30日，本集團約人民幣453,132,000元(2011年12月31日：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，以及現金約人民幣1,029,251,000元(2011年12月31日：人民幣1,316,136,000元)已作為本集團借貸的抵押品。

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

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

14 股本

(A) 本公司股本詳情如下：

	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值 千港元 人民幣千元	
法定： 於2012年6月30日及2011年12月31日	0.1	<u>5,000,000</u>	<u>500,000</u>	
已發行及繳足：				
於2012年1月1日		3,465,951	346,595	355,737
僱員購股權計劃				
— 已發行股份 (B)		<u>6,621</u>	<u>662</u>	<u>538</u>
於2012年6月30日		<u>3,472,572</u>	<u>347,257</u>	<u>356,275</u>
於2011年1月1日		3,547,413	354,742	362,384
僱員購股權計劃				
— 已發行股份 (B)		<u>1,917</u>	<u>192</u>	<u>161</u>
於2011年6月30日		<u>3,549,330</u>	<u>354,934</u>	<u>362,545</u>

(B) 首次公開招股前購股權計劃

根據於2006年6月9日通過以批准首次公開招股前購股權計劃的股東決議案，本公司已有條件授予董事和經甄選僱員合共63,920,000股普通股的購股權。首次公開招股前購股權計劃的每股行使價5.625港元乃根據全球發售價每股6.25港元折讓10%釐定，不包括經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費和聯交所交易費。每份購股權可於授出日期起6年內行使，30%的購股權於2007年3月31日歸屬，另外30%的購股權於2008年3月31日歸屬，而餘下40%的購股權於2009年3月31日歸屬。購股權須待僱員於各歸屬日完成服務和於計劃訂明的表現評估後，方可作實，而購股權於緊隨各歸屬日後可予行使。本集團並無以現金購回或支付購股權的法律或推定責任。該等購股權已於2012年6月8日到期。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

14 股本(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：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 千份	2011年 千份
期初結餘	8,024	10,617
已行使	(6,621)	(1,917)
已到期	(1,403)	—
期末結餘	—	8,700

於2012年6月30日，概無未獲行使購股權(2011年12月31日：8,024,000份購股權)。於截至2012年6月30日止期間，6,621,000份購股權已按每股行使價5.625港元行使，總計37,243,000港元(相等於人民幣30,242,000元)。

(C) 購股權計劃

根據於2006年6月9日通過的股東決議案，另一項購股權計劃(「購股權計劃」)獲有條件批准。根據本計劃可認購合共15,350,000股本公司普通股的購股權已於2008年2月4日授予獨立非執行董事、一名執行董事及經甄選僱員，行使價為每股16.24港元。於2008年12月31日，全部15,350,000份購股權被沒收或註銷，此後概無根據購股權計劃授出任何其他購股權。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

15 借貸

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	15,948,317	18,161,449
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(iii))	2,165,143	2,575,912
— 無抵押	427,361	750,000
來自其他金融機構長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	4,818,140	3,152,900
— 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iv))	3,111,969	3,605,000
— 無抵押	50,000	200,000
高級票據—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	7,423,834	7,380,822
	33,944,764	35,826,083
減：須於一年內償還的長期銀行借貸	(4,414,435)	(3,965,249)
來自其他金融機構一年內到期的長期借貸	(3,678,275)	(4,283,000)
	(8,092,710)	(8,248,249)
須於一年內償還的款項	25,852,054	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))	4,498,696	4,369,627
— 無抵押	569,080	25,000
來自其他金融機構短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	999,900	700,000
— 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iv))	1,133,380	500,543
— 無抵押	40,000	1,140,000
長期借貸的即期部份	8,092,710	8,248,249
	15,333,766	14,983,419

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

15 借貸(續)

借貸變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	42,561,253	34,072,162
新增借貸	10,825,618	9,933,696
發行開支攤銷	29,827	38,719
借貸減少	(12,290,556)	(6,283,668)
外匯虧損／(收益)	59,678	(315,420)
於6月30日的期末結餘	<u>41,185,820</u>	<u>37,445,489</u>

附註：

- (i) 於2012年6月30日，本集團有抵押銀行借貸及來自其他金融機構借貸總額為人民幣26,265,053,000元(2011年12月31日：人民幣26,383,976,000元)以物業及設備、投資物業、土地使用權、可供出售金融資產、發展中物業、持作銷售用途的落成物業及受限制現金作抵押。於2012年6月30日，人民幣7,217,214,000元(2011年12月31日：人民幣6,450,333,000元)的有抵押借貸由許榮茂先生進一步作出擔保。

本集團借貸的抵押資產如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
	物業及設備	6,481,673
投資物業	15,744,454	14,423,730
土地使用權	1,871,333	1,892,220
可供出售金融資產	269,640	207,480
發展中物業	11,591,253	17,502,613
持作銷售用途的落成物業	941,218	1,049,536
受限制現金	1,029,251	1,316,136
	<u>37,928,822</u>	<u>43,347,128</u>

- (ii) 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日到期的浮息票據及350,000,000美元於2016年12月1日到期的定息票據。本公司可選擇根據票據條款於若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干附屬公司(根據中國法例成立的公司除外)(「附屬公司擔保人」)擔保有關優先責任，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2011年5月3日，本公司提早贖回原定於2011年12月到期的250,000,000美元高級票據。

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

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

15 借貸(續)

附註:(續)

- (iii) 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,於本報告日尚餘75%未還款項中,30%將於2012年到期,而餘下的45%將於2013年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保,並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2012年6月30日,所有貸款融資已提取。
- (iv) 2012年6月30日,本集團持有之796,769,000股(2011年12月31日:793,770,000股)上海世茂股份已抵押,以就集團公司取得來自其他金融機構借貸總額人民幣4,245,349,000元(2011年12月31日:人民幣4,105,543,000元)作抵押。

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

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1,998,870,400元(附應要求償還條款)於2012年6月30日分類為流動負債(2011年12月31日:人民幣1,987,836,400元),預計該等貸款均毋須於一年內償還。

16 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(i))	13,398,370	15,525,549
其他應付稅項	615,021	551,945
應計費用	696,755	463,316
其他應付賬款(附註(ii))	1,280,716	776,597
	<u>15,990,862</u>	<u>17,317,407</u>

附註:

- (i) 於記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下:

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
於90天內	12,322,277	14,517,012
超過90天至1年內	1,076,093	1,008,537
	<u>13,398,370</u>	<u>15,525,549</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

16 應付貿易賬款及其他應付賬款(續)

附註:(續)

(ii) 其他應付賬款包括:

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	584,349	264,830
承建商訂金	460,527	136,289
租戶及酒店客戶的租賃按金	63,502	140,074
代政府機構向客戶收取的費用	62,769	127,719
其他	109,569	107,685
	<u>1,280,716</u>	<u>776,597</u>

17 應付關聯方款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
擁有共同董事的公司		
Perfect Zone International Limited	1,861	1,861
共同控制實體		
南昌世茂新發展置業有限公司	988,376	—
長沙世茂房地產有限公司	89,458	—
其他		
許世永先生及王莉莉女士—許榮茂先生的親屬	—	28,970
合計	<u>1,079,695</u>	<u>30,831</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

18 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已出售物業及其他成本	7,788,502	6,406,367
銷售物業的營業稅及其他徵費	751,320	642,109
企業及辦公開支	364,879	300,872
員工成本—包括董事酬金	470,962	296,518
廣告、宣傳和佣金成本	290,459	220,435
折舊	161,510	138,560
土地使用權攤銷	21,443	21,294
商譽撇銷	29,396	10,648
應收賬款減值撥備	—	850
酒店營運產生的直接開支	149,952	101,462
投資物業產生的直接開支	11,268	33,570
經營租賃租金開支	48,391	48,326
慈善捐款	1,170	24,866
核數師酬金	2,522	2,522
衍生金融工具之公允價值虧損	8,083	—
借貸產生的匯兌虧損淨額	59,678	—
其他開支	282,785	228,600
	10,442,320	8,476,999
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		

19 其他收入／其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
視作出售附屬公司之收益		
— 按保留權益重新計量收益(附註8)	492,635	—
出售附屬公司之收益	240,089	—
已收政府補助金	131,943	195,373
匯兌收益淨額	—	221,692
可供出售金融資產之股息收入	13,955	4,769
其他	19,428	7,931
	898,050	429,765

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

20 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	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	402,237	635,674
— 毋須於五年內全數償還	142,324	136,170
高級票據利息		
— 須於五年內全數償還	87,799	—
— 毋須於五年內全數償還	276,711	382,780
其他金融機構借貸利息		
— 須於五年內全數償還	612,122	191,989
	<u>1,521,193</u>	<u>1,346,613</u>
減：資本化利息	(1,447,138)	(936,242)
融資成本	74,055	410,371
融資收入	(61,595)	(60,564)
融資成本淨額	<u>12,460</u>	<u>349,807</u>

21 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	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	1,070,170	1,083,537
— 中國預扣所得稅	21,700	—
— 中國土地增值稅	670,801	639,247
	<u>1,762,671</u>	<u>1,722,784</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	413,970	432,644
— 中國預扣所得稅	(21,700)	—
	<u>2,154,941</u>	<u>2,155,428</u>

21 所得稅開支(續)

(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。

22 股息

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

本公司於2012年6月18日舉行之股東週年大會上通過截至2011年12月31日止年度的末期股息每股普通股18港仙，合共約625,063,000港元(相等於人民幣507,551,000元)。

本公司董事決議不派發截至2012年6月30日止六個月的任何中期股息。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

23 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	
	2012年	2011年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,114,688	3,297,224
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,468,784	3,548,562
每股基本盈利(人民幣分)	89.8	92.9

每股攤薄盈利乃就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	
	2012年	2011年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,114,688	3,297,224
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,468,784	3,548,562
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)	2,001	4,223
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,470,785	3,552,785
每股攤薄盈利(人民幣分)	89.7	92.8

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

24 或然負債

本集團有以下或然負債。

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(i))	7,820,026	7,088,545
就借貸提供擔保(附註(ii))	3,446,313	1,822,500
	<u>11,266,339</u>	<u>8,911,045</u>

附註：

(i) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權收回有關物業的法定產權及所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業產權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業產權證」為止。董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金額以及應計利息及罰款，因此並無就擔保作出撥備。

(ii) 本集團及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6月30日，本集團為廣州利合所提供之相關擔保為人民幣1,752,320,000元(2011年12月31日：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一個信託計劃所獲取之借貸提供擔保。於2012年6月30日，本集團提供擔保人民幣550,000,000元(2011年12月31日：人民幣900,000,000元)並以本集團於天津津南的股權作抵押。

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月借貸之夾層融資提供擔保。本集團為海峽建設提供之相關擔保最多為180,871,000美元(2012年6月30日相等於人民幣1,143,993,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

25 承擔

(A) 資本及物業發展開支承擔

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	1,049,777	1,463,953
— 土地使用權(包括與聯營公司及共同控制實體相關的承擔)	11,064,054	14,633,073
— 由本集團發展作銷售用途的物業	16,603,212	13,395,760
	<u>28,717,043</u>	<u>29,492,786</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：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
於1年內	77,391	77,541
2年至5年內	419,512	488,442
多於5年	613,492	662,194
	<u>1,110,395</u>	<u>1,228,177</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

26 關聯方交易

(A) 除於本中期簡明綜合財務資料其他地方所披露者外，本集團於期內已訂立以下主要關聯方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
需支付關連公司的經營租賃租金開支(附註)	<u>2,198</u>	<u>2,096</u>

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。

(B) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
袍金	—	—
其他酬金		
— 薪金和其他短期福利	9,085	10,494
— 退休計劃供款	168	64
	<u>9,253</u>	<u>10,558</u>