

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



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2010年12月31日止全年業績公佈

業績摘要

1. 收入為人民幣217.9億元，較2009年上升28%。
2. 毛利額上升36%至人民幣79.8億元(2009年：人民幣58.8億元)，毛利率由2009年同期34.5%上升至37%(上半年：33%，下半年：40%)。
3. 全年利潤大幅上升52.4%至人民幣55億元(2009年：人民幣36億元)。撇除主要除稅後非現金項目，全年核心業務純利為人民幣40億元，較2009年人民幣28億元上升41%。
4. 每股基本盈利為人民幣131.8分，較2009年上升30%。
5. 來自酒店、投資物業及其他業務的收入上升57%至人民幣13.4億元，主要受惠於2010年上海舉辦的世界博覽會及更多投資性物業投入營運。
6. 董事會建議派發末期股息每股25港仙，較去年上升8.7%。
7. 於2010年12月31日，本集團可動用的資金約為人民幣227億元，包括持有現金人民幣137億元及可使用之銀行授信餘額人民幣90億元。
8. 投資性物業及五間酒店的專業評估值為人民幣248億元。
9. 於2010年12月31日，淨負債比率為69%(2009年：52%)。

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2010年12月31日止年度的全年業績報告。

2010年度業績

2010年中國房地產經歷起伏，4月份，國務院發佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，通知要求遏制房價過快上漲，接著的一連串收緊政策包括提高第二套房的首付、限制第三套房貸款、加大保障性安居工程建設、調整住房交易環節的契稅和個人所得稅優惠政策等一系列措施。其後，主要城市紛紛出臺實施細則，並普遍對單個家庭的購房套數進行了限制。年底，經討論多時的房產稅於上海及重慶試點，受中央樓市調控政策影響，樓市成交量下跌。

在多次調控政策的壓力下，世茂房地產出色完成全年人民幣305億元合同銷售目標，年內世茂加快周轉、拓展戰略縱深的發展策略，積極應對市場變化，靈活調整營銷策略，穩健推進拿地政策，擴充集團土地儲備，進一步完善和優化工程、成本、設計、財務等各方面管理制度，構建集團一體化智慧資訊平臺，使集團管理架構和制度更趨科學高效。

回顧年內確認收入為人民幣217.9億元，較2009年上升28%；經營利潤上升55%至約人民幣92.9億元；全年利潤為人民幣54.9億元，較上年上升52%。撇除主要除稅後非現金項目：投資物業的公允價值收益人民幣17.5億元(2009年：人民幣1.6億元)、視同向非控制性權益出售權益獲利為零(2009年：收益人民幣9.36億元)、折舊人民幣2.04億元(2009年：人民幣1.79億元)及商譽減值人民幣6,800萬元(2009年：人民幣1.53億元)等調整共人民幣14.8億元，核心業務利潤為約人民幣40.1億元，同比增加41%。

為回饋股東的長期支持，董事會建議派發截至2010年12月31日止年度之末期股息每股25港仙(2009年：23港仙)，全年派息比率約為30.4%。本公司將保持一貫穩定的股息分配政策，維持全年派息比率於合理水平。董事會最終亦會綜合權衡本集團的利潤、現金流、資金需求以及其他董事會認為有關的因素以釐定每年股息方案。

市場回顧及展望

2010年國務院為收緊資金流動性，抑制通脹，央行年內六次上調存款準備金率，2011年1月1日至今又上調三次，此外自2010年10月份以來三次上調存貸款基準利率，預示著資金面將進一步趨緊，房地產企業的資金鏈可能又將面臨重大考驗。此外，上海、重慶已經開展房產稅的相關試點工作。

展望2011年，機遇與挑戰並存，中央政府為鞏固和擴大前期調控的成果，國務院再次推出八條政策措施，進一步強化了差別化住房信貸，要求貸款購買第二套住房的首付比例提高到不低於60%，擴大限購政策的實施範圍，落實住房保障和穩定房價約談問責機制。國務院總理溫家寶3月5日在十一屆全國人大四次會議上作政府工作報告時指出，要堅定不移地搞好房地產市場調控。一是進一步擴大保障性住房建設規模，二是進一步落實和完善房地產市場調控政策，堅決遏制部分城市房價過快上漲勢頭。嚴格落實差別化住房信貸、稅收政策，調整完善房地產相關稅收政策，加強稅收徵管，有效遏制投機投資性購房。三是建立健全考核問責機制。對穩定房價、推進保障性住房建設工作不力，從而影響社會發展和穩定的地方，要追究責任。意味著房地產市場進一步規範化，長遠而言，都為行業確定了理性及明確的方向。

按照「十二五」規劃提出的目標任務，世茂把握國內外形勢新變化新特點，不再將自身定位為純粹的住宅開發商，而是涵蓋生態住宅、商業地產、旅遊地產和海峽高科技產業集群在內的綜合房地產集團。從歷史發展的經驗來看，企業的高速發展需要不斷地創新，

單一的運作模式在承擔高風險的同時，也可能成為企業發展和擴張的瓶頸。世茂必須走「多元化」道路，必須深耕產業鏈，發展先進製造業和現代服務業、發展高新科技產業，提高持有物業的比重，才能降低政策波動帶來的風險，才能使企業的發展更加有序、理性。

住宅方面，這是世茂的傳統優勢，公司擁有大量的優厚資源和發展潛力，以後將更加善待資源，控制風險創造更多的利潤，維護和加強「世茂」的品牌美譽度。商業、旅遊業作為現代服務業的重要載體，具有廣闊的發展前景。近年來，由於房地產政策日益趨緊，商業地產在房地產行業新一輪的爭奪中至關重要。集團「四駕馬車」中的上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）主營商業地產開發、廣場運營、百貨經營及影院投資業發展等多個業務板塊，致力於打造承載「全產業鏈」的企業。與此同時，包含酒店業的旅遊地產也把握機遇。中國去年的人均收入已經達到4,000美元，消費模式也發生了重大轉型－即功能消費向體驗消費的轉型，旅遊產業將在中國擁有廣闊的發展潛力。世茂旅遊這輛新晉「馬車」正是將旅遊業與休閒度假及酒店房地產業相結合，從兩個產業間相互關聯方面－旅遊地產作為切入點，融旅遊、休閒度假、健康產業、酒店及相關產業開發服務為一體，開發優質資源，來應對新形勢下房地產業面臨的調整和健康發展問題。

「十二五」規劃中重點提出，要求促進高新技術向傳統產業領域的滲透和融合。在近年來海峽兩岸關係出現歷史性向好轉折的背景下，世茂聯合兩岸三地多家知名企業，成立海峽建設投資(控股)有限公司（「海峽建設」），專業從事兩岸城市建設、現代服務業、先進製造業和高科技等產業的投資與運營。2011年3月，海峽建設已成功獲得南京市河西新城優質地塊。

2011年，世茂房地產合同銷售目標訂為人民幣360億，全方位開發的企業，結合多元地產業務，世茂必將成為行業多元創新的開拓者。

致謝

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

許榮茂
主席

香港，2011年3月22日

管理層討論與分析

概覽

市場回顧

回顧年內，中國房地產市場整體經營環境波動較大，2010年，全國商品房銷售面積和銷售額分別是10.43億平方米和5.25萬億元，較2009年分別增長10.1%和19%，增速相對2009年明顯回落，銷售均價為每平方米人民幣5,034元，較2009年上漲7.22%。統計顯示，2010年全國房地產開發投資為4.8萬億元，比上年增长33.2%。在2010年4.8萬億元的房地產開發投資中，商品住宅投資3.4萬億元，增長32.9%，佔2010年房地產開發投資的比重為70.5%。

年內，在新房入市增加和銷售速度放緩的疊加效應下，市場逐漸結束了2009年以來的庫存減少過程。預計未來一段時期，商品住房可售存量將延續上升趨勢，市場競爭將更加激烈。

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團收入主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。本集團2010年收入較2009年的人民幣170.3億元增長了28%，達到人民幣217.9億元。

年內物業銷售收入為人民幣204.5億元，佔收入總額的94%，較2009年增長達26%。平均入賬銷售價格從2009年每平方米人民幣8,507元上升18%到2010年每平方米人民幣10,025元，由於集團戰略分佈收效，二三線城市項目銷售比重大幅增加，同時由於銷售價格有所上調，導致平均入賬銷售價格有所上漲。本集團全年旗下入賬項目總數為25個，較2009年的22個為多。

其中福州世茂天城、紹興世茂迪蕩新城、杭州世茂江濱花園、蘇州世茂運河城、寧波世茂世界灣、常熟世茂世紀中心、瀋陽世茂五里河、昆山世茂蝶湖灣、昆山世茂廣場、北京世茂工三廣場及南京世茂外灘新城，11個項目於2010年入賬銷售收入達10億人民幣以上。

2) 集團銷售強勁增長，超額完成年度銷售目標

2010年，集團全年合約銷售額達305億元人民幣，同比增加約36%；總合約銷售面積253萬平方米，集團於2010年30個在售項目中，其中北京世茂工三廣場、杭州世茂江濱花園、寧波世茂世界灣、常熟世茂世紀中心、昆山世茂東壹號新城、蘇州世茂運河城、昆山世茂蝶湖灣、武漢世茂錦繡長江、紹興世茂迪蕩新城及常州世茂香檳湖10個項目的銷售收入都超過10億元。大量的產品供應、優異的銷售業績對集團的資金回籠和價值鏈奠定了良好的基礎。

本集團預期2011年約有32個項目推出市場，包括杭州世茂江濱花園、無錫交通世茂項目、常州世茂香檳湖、青島高新區項目、嘉興世茂新城、天津世茂生態城項目、徐州世茂東都、昆山世茂蝶湖灣、哈爾濱世茂濱江新城、紹興世茂迪蕩新城、昆山世茂東壹號新城、大連金州區世茂嘉年華、蘇州世茂運河城、福州世茂閩侯項目、寧波世茂世界灣、瀋陽世茂五里河、杭州世茂余杭項目、南昌紅谷灘項目、成都花香首府項目、寧波北侖項目，這將增加364萬平方米的可售面積，連同目前存貨及已領預售證而未出售物業的136萬平方米可售面積再加上上海世茂可供出售之面積91萬平方米，本集團2010年可供出售之面積約達591萬平方米。

3) 項目工程及開發計畫完成率達到預期

集團各地項目2010年度工程完成情況良好，2010年集團竣工的總樓面面積為272萬平方米，較2009年上升了35%。於2010年12月31日，本集團發展中項目總共42個於29個城市，2009年為35個於22個城市，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2011年，我們計劃竣工樓面面積約390萬平方米，較2010年增加44%。2011年新開工面積555萬平方米，集團施工面積達1,088萬平方米，2011年預計開發量增加主要由於2011年需交付的樓面面積增加，從而保持營業額的增長。但是，假若市場環境有重大改變，本集團將會對該目標進行調整。

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

世茂一向被業界公認為「以開發見長」的房地產企業，以相對低廉的價格拿到優質的、大幅的土地，一直是集團優於同行對手的制勝之道。2010年集團在市場預期偏低的形勢下逆勢決策、快速反應，在長三角、環渤海、海峽兩岸、南中國及其他經濟高速發展區域及城市頻頻出手，獲得多個項目地塊的開發權。

2010年底，世茂房地產以3,480萬平方米的權益土地儲備，於中國房地產土地儲備排名前列。從地域來看，2010年世茂房地產新增土地儲備主要分佈在經濟基礎良好、發展潛力巨大、房地產市場尚未飽和的省會級二線城市，如大連、成都、寧波、武漢、青島、南昌、長沙、杭州、天津及福州等，確保了項目的發展空間及抗風險能力。從總量來看，2010年本集團新增15幅優質地塊，權益規劃建築面積約1,000萬平方米；從土地成本來看，全年新增土地儲備的平均樓面地價約為人民幣2,046元/平方米。從以上的統計數字可見，集團以一貫審慎的態度擴充土地儲備，秉承穩健經營的一貫作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。大量優質、低成本土地的獲得，是世茂核心競爭力的又一次成功實踐，也增強了企業的抗風險能力。2010年底，本集團的每平方米平均土地成本為人民幣1,568元，相對低廉的土地為日後利潤率的提高提供了有效保證。

集團於2010年參與廣州亞運城項目，其後亦與廣州富力地產股份有限公司、合景泰富地產控股有限公司及雅居樂地產控股有限公司成立一間共同控制實體，共同購買及開發位於中國天津津南區的土地。於2010年5月，又與廣州富力地產股份有限公司合作發展廣東惠州富茂威尼斯項目，強強聯手開發高質素的房地產項目。

物業投資

於回顧年度，本集團來自投資物業租賃方面的營業額為人民幣3.24億元，較去年上升54%，本集團的商業物業持續帶來穩定的回報，表現令人滿意，反映本集團的物業多元化策略行之有效。年內，本集團旗下經營性落成總建築面積約達547,738平方米分別位於北京、蘇州及武漢，預期2011年將有170,561平方米落成。

世茂房地產旗下上海世茂，為商業房地產開發平台，發展商用物業。上海世茂2010年實現營業收入人民幣45.4億元，稅后利潤達人民幣24.7億元，分別同比增長約437%和1,588%。目前，上海世茂共擁有近710萬平方米的土地儲備，成為國內商業地產土地儲備最多的上市房地產企業，並獲評為「2010年中國商業地產十大最具影響力公司」。

上海世茂擁有超過380家長期、穩定的優質商業合作夥伴，旗下世茂百貨和世茂國際影城將作為豐富的產品形態，進一步完善上海世茂開發運營的產業鏈，整合多元化競爭優勢，培育新的利潤增長點。目前，福州、瀋陽世茂百貨已開業，接下來兩年內還將有煙台、蕪湖、北京三家世茂百貨陸續開業；根據院線發展計劃，世茂國際影城3年內將建15家，新增銀幕100塊，5年內達到40家，新增銀幕300塊。

酒店經營

於回顧期內，本集團經營酒店方面的營業額為人民幣9.74億元，同比上升52%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利為人民幣4.34億元，同比上升110%。

2010年，為期半年之久的上海世博會極大地提推升了酒店生意。集團在滬三家酒店同樣成績喜人，經營業績同比增長理想。與此同時，三家酒店的知名度和認可度持續提升，截至2010年12月底，世茂於上海經營的酒店客房總數超過1,700間，繼續雄據上海國際頂級酒店市場份額前列。

與市場比較，2010年全年皇家艾美和外灘茂悅總收入名列上海酒店前茅，餐飲收入也位居浦西酒店前列。佘山艾美酒店是上海郊區為數不多的國際五星品牌酒店，2010年收入也增長明顯，酒店經營效率繼續領先於郊區酒店。

2010年10月28日，擁有267間客房的牡丹江世茂假日酒店正式開張迎客，它是牡丹江市首家國際知名品牌酒店。至此，本集團已開業酒店總客房數接近2,000間。

2010年10月21日集團與希爾頓在上海共同簽署了戰略合作協定。世茂旗下在天津、南京、武漢、廈門、瀋陽、青島、煙台、無錫八大城市的酒店項目均委託希爾頓管理，青島、廈門酒店將冠名希爾頓旗下豪華品牌「康萊德」（暫名），其餘酒店冠名希爾頓旗下五星品牌「希爾頓」。世茂和希爾頓雙方實現了強強聯手。

融資管道暢順，財務管理穩健

2010年受到歐洲多國債務危機影響，籠罩全球股市和歐元匯市，然而，憑藉世茂房地產的良好的信貸商譽，2010年5月14日，世茂房地產與一個由14家國際及本地金融機構聯合籌組，包括滙豐銀行及渣打銀行組成的銀團簽署4.6億美元等值有擔保貸款，及於2010年8月3日成功發行美元5億元的高息票據，2011年3月8日成功發行美元3.5億元的高息票據，表明國際銀行界對集團及管理層的發展方向信心十足。我們相信國際資本市場對集團的高度認可，將會是世茂房地產長遠致勝的重要元素之一。

縱使國家收緊信貸，世茂仍獲得四大國有銀行給予大額授信外，境內大、中型的股份制銀行以及外資銀行也對世茂青睞有加，相對充裕的資金，不僅確保了各項目運營的資金需要，更為集團繼續開發新項目、增加土地儲備提供了資金支援。同時，在全球經濟調整時期，銀行給予的大額授信，也充分體現了各大銀行對世茂未來長期穩健發展的信心。

除了拓寬融資管道，集團通過加強財務管理，輔之以各類金融工具的綜合運用，提高資金運用效率，增加資金的流動性，保證企業穩健及快速發展；2010年12月31日，集團手持現金人民幣137億元。此外，秉承一貫穩健的財務策略，集團淨資產負債率始終控制在合理水準，以降低財務風險。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
收入	21,789	17,032
毛利	7,977	5,883
經營利潤	9,290	5,999
股東應佔利潤	4,672	3,511
每股盈利－基本(人民幣分)	131.8	101.7

收入

截至2010年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣217.89億元(2009年：人民幣170.32億元)，較2009年增加28%。本集團94% (2009年：95%)的收入來自物業銷售，6% (2009年：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：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
物業銷售	20,450	16,179
酒店經營收入	974	642
投資物業租金收入	324	211
其他	41	-
	<hr/>	<hr/>
總計	21,789	17,032

(i) 銷售物業

截至2010年及2009年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2010年		2009年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
北京世茂奧臨花園	3,317	25	668	12
武漢世茂錦繡長江	47,880	495	138,049	1,058
紹興世茂迪蕩新城	201,696	1,992	40,201	338
哈爾濱世茂濱江新城	31,616	143	236,554	1,044
常熟世茂世紀中心	190,643	1,573	141,721	845
昆山世茂蝶湖灣	154,899	1,116	99,127	602
上海世茂佘山莊園	2,455	177	11,104	456
上海世茂濱江花園	6,540	534	65,288	2,636
昆山世茂東壹號新城	149,803	1,068	194,967	1,011
杭州世茂江濱花園	112,608	1,322	156,230	1,311
上海世茂愛馬尚郡	28,262	274	67,030	590
蕪湖世茂濱江花園	56,757	423	81,940	694
福州世茂天城	149,999	2,152	112,113	1,713
瀋陽世茂五里河	134,341	1,123	20,539	194
蘇州世茂運河城	175,829	1,714	104,878	760
嘉興世茂新城	85,228	411	58,154	229

	2010年		2009年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
常州世茂香檳湖	107,204	749	163,279	1,232
南京世茂外灘新城(附註1)	81,829	1,347	5,094	69
福州世茂外灘花園(附註1)	3,330	17	4,158	41
煙台世茂海灣一號	43,214	542	47,411	547
徐州世茂東都	8,776	54	99,656	513
泰州世茂河濱花園	41,399	211	51,611	201
寧波世茂世界灣	159,154	1,166	5,856	83
牡丹江世茂新城	27,730	109	–	–
北京世茂工三廣場	35,330	1,713	–	–
小計(a)	<u>2,039,839</u>	<u>20,450</u>	<u>1,905,628</u>	<u>16,179</u>
南京世茂外灘新城(附註1)	–	–	20,453	205
福州世茂外灘花園(附註1)	–	–	301	4
小計(b)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>20,754</u>	<u>209</u>
小計(c) – 可歸屬	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>10,377</u>	<u>105</u>
合計(a) + (b)	<u><u>2,039,839</u></u>	<u><u>20,450</u></u>	<u><u>1,926,382</u></u>	<u><u>16,388</u></u>
合計(a) + (c)	<u><u>2,039,839</u></u>	<u><u>20,450</u></u>	<u><u>1,916,005</u></u>	<u><u>16,284</u></u>

附註1：

於截至2009年5月31日止五個月，本集團應佔持有南京世茂外灘新城及福州世茂外灘花園的聯營公司收入，並未於綜合財務報表中入賬。於完成收購上海世茂及上海世茂企業發展有限公司後，此等聯營公司已成為本集團之附屬公司，而其後之收入已入賬至本集團之綜合財務報表。

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	132	104
上海世茂皇家艾美酒店	434	302
上海外灘茂悅大酒店	408	236
總計	<u>974</u>	<u>642</u>

酒店經營收入增加約52%，由2009年的人民幣6.42億元增加至2010年的人民幣9.74億元。酒店經營收入增加，主要由於2010年上海世界博覽會帶動旅遊業興旺所致。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入為人民幣3.24億元(2009年：人民幣2.11億元)。租金收入增加54%，主要是由於北京世茂大廈租出更多單位，以及上海世茂商都、紹興世茂迪蕩新城及蘇州世茂運河城之商用部分開始招租所致。

其他收入人民幣4,100萬元(2009年：零)主要來源於百貨公司和電影院。

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	148	147
北京世茂大廈	77	49
常熟購物中心	13	13
上海世茂商都	33	—
紹興世茂迪蕩新城	38	—
蘇州世茂運河城	6	—
雜項租金收入	9	2
其他	41	—
總計	<u>365</u>	<u>211</u>

銷售成本

銷售成本上升24%，由2009年的人民幣111.49億元增加至2010年的約人民幣138.12億元。銷售成本上升主要由於已售物業成本隨已交付的面積增加而相應增加所致。銷售成本的分析如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
銷售稅	1,205	944
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	12,235	9,870
酒店、商業物業和其他直接經營成本	372	335
總計	<u>13,812</u>	<u>11,149</u>

投資物業公允價值收益

於回顧年度，本集團錄得主要來自五座新落成的投資物業，即紹興世茂迪蕩新城及蘇州世茂運河城之商用部分、昆山世茂廣場、蕪湖世茂購物街及北京世茂國際中心的合計人民幣23.4億元公允價值收益(2009年：公允價值收益人民幣2.14億元)。扣除遞延所得稅項人民幣5.85億元後的公允價值收益淨額合計為人民幣17.55億元(2009年：扣除遞延所得稅項人民幣0.54億元後的公允價值收益淨額為人民幣1.60億元)。

其他收益淨額

截至2010年12月31日止年度之其他收益為人民幣7.97億元(2009年：人民幣1.59億元)，主要包括政府補助、匯兌收益淨額及補償款。其他收益增加乃主要由於2010年確認之政府資助、匯兌收益淨額及補償款增加所致。

營銷及市場推廣成本和行政開支

年內營銷及市場推廣成本為人民幣5.64億元(2009年：人民幣4.70億元)。營銷及市場推廣成本增加主要由於新項目的促銷活動所致。行政開支減少2%，主要由於持作銷售用途的落成物業減值虧損轉回所致。

經營利潤

截至2010年12月31日止年度，經營利潤為人民幣93億元，較2009年增加55% (2009年：人民幣60億元)。

融資成本淨額

融資成本淨額增加至人民幣6.72億元(2009年：人民幣3.07億元)，主要因2010年借貸增加所致。

應佔聯營公司及共同控制實體業績

應佔聯營公司虧損為人民幣4,800萬元(2009年：應佔利潤人民幣2,000萬元)。應佔共同控制實體利潤為人民幣1萬元(2009年：應佔虧損人民幣100萬元)。

稅項

本集團年內所得稅開支為人民幣30.79億元，其中中國土地增值稅為人民幣10.72億元(2009年：人民幣21.07億元，其中中國土地增值稅為人民幣5.55億元)。

股東應佔利潤

年內股東應佔利潤增加33%，由2009年的人民幣35.11億元增加至2010年的人民幣46.72億元，主要因入賬銷售及投資物業公允價值收益大幅上升所致。

流動資金及財務資源

於2010年12月31日，本集團資產總值為人民幣957億元，當中流動資產達人民幣548億元。負債總額為人民幣657億元，而非流動負債則為人民幣271億元。總權益為人民幣300億元，其中本公司股東應佔權益達人民幣267億元。

於2010年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括因借貸的受限制現金)約人民幣135億元(2009年12月31日：人民幣73億元)，借貸總額約人民幣341億元(2009年12月31日：人民幣205億元)。淨借貸總額為人民幣206億元(2009年12月31日：人民幣132億元)。淨負債比率由2009年12月31日的52%增加至2010年12月31日的69%。

於2010年12月31日，本集團借貸的還款期載列如下：

	人民幣百萬元
銀行借貸	
一年以下	7,798
一年至兩年	7,883
兩年至五年	6,885
五年以上	4,408
高級票據	
一年以下	1,579
五年以上	5,519
總計	<u><u>34,072</u></u>

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	1,512	10,013
港幣	2,726	2,319
人民幣	21,740	21,740

融資活動

於2010年5月14日，本集團與14間國際及本地金融機構訂立了4.6億美元等值的銀團貸款融資協議。

於2010年8月3日，本集團發行了於2017年8月3日到期本金總額5億美元的高級票據。

於2011年3月8日，本集團發行了於2018年3月8日到期本金總額為3.5億美元的高級票據。

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2010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4.6億美元、高級票據11億美元及銀行借貸25.70億港元。

資產抵押

於2010年12月31日，本集團的已抵押物業及設備、土地使用權、發展中物業、持有作銷售用途的落成物業、投資物業、可供出售金融資產以及受限制現金的賬面總值為人民幣338億元，以作為本集團銀行融資的抵押。相關銀行貸款額度約為人民幣236億元。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15億元的借貸。

或然負債

於2010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39億元，作為授予部份買家就購買本集團物業之按揭貸款擔保。此外，本集團已向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19億元。

資本及物業發展開支承擔

於2010年12月31日，本集團在資本及物業發展開支之已訂約但未撥備之承擔為人民幣257億元。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團共僱用4,365名僱員。年內薪酬開支總額為人民幣5.6億元。本集團採用按工作表現去釐定獎勵的制度，以增加員工的積極性。在員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技巧和專業知識。

全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2010年12月31日止年度之經審核綜合業績連同2009年之比較數字如下。全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

綜合全面收入報表

截至2010年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	3	21,789,433	17,032,063
銷售成本	7	(13,812,137)	(11,149,395)
毛利		7,977,296	5,882,668
視作出售予非控制性權益之收益		–	1,501,093
投資物業公允價值收益		2,339,562	213,834
其他收益淨額	6	796,826	158,609
營銷及市場推廣成本	7	(563,900)	(470,427)
行政開支	7	(1,083,122)	(1,107,286)
其他營運開支	7	(176,703)	(179,961)
經營利潤		9,289,959	5,998,530
融資收入		66,247	30,466
融資成本		(737,800)	(337,653)
融資成本淨額	8	(671,553)	(307,187)
應佔業績			
– 聯營公司		(48,110)	19,925
– 共同控制實體		14	(1,072)
		(48,096)	18,853
除所得稅前利潤		8,570,310	5,710,196
所得稅開支	9	(3,079,368)	(2,107,212)
年度利潤		5,490,942	3,602,984
其他全面(虧損)/收入：			
可供出售金融資產的公允價值 (虧損)/收益，扣除稅項		(258,432)	136,386
年度全面收入總額		5,232,510	3,739,370

綜合全面收入報表(續)
截至2010年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年內歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		4,671,536	3,511,201
非控制性權益		819,406	91,783
		<u>5,490,942</u>	<u>3,602,984</u>
年度歸屬於以下人士之全面收入總額：			
本公司權益持有人		4,505,571	3,598,790
非控制性權益		726,939	140,580
		<u>5,232,510</u>	<u>3,739,370</u>
股息	10	<u>1,218,424</u>	<u>1,029,016</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	11	131.8	101.7
— 攤薄(人民幣分)	11	<u>131.6</u>	<u>101.4</u>

綜合資產負債表

於2010年12月31日

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 重列 (附註2(a)(i)) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		6,553,628	5,891,602
投資物業		11,854,995	6,372,600
土地使用權		2,572,389	3,060,382
無形資產		2,280,462	2,348,261
聯營公司		412,442	4,899
共同控制實體		3,908,554	2,338,244
可供出售金融資產		347,823	692,399
遞延所得稅資產		1,193,780	750,080
其他非流動資產		11,750,131	10,182,146
		<u>40,874,204</u>	<u>31,640,613</u>
流動資產			
發展中物業		29,013,883	18,899,789
持作銷售的落成物業		4,761,453	5,198,628
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	4	5,124,272	2,998,042
預付所得稅		640,567	310,472
應收關聯公司款項		1,526,306	698
受限制現金		1,589,081	560,383
現金及現金等價物		12,139,549	6,918,958
		<u>54,795,111</u>	<u>34,886,970</u>
總資產		<u>95,669,315</u>	<u>66,527,583</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		362,384	361,938
儲備			
— 擬派末期股息	10	754,623	717,366
— 其他		25,581,827	22,268,570
		<u>26,698,834</u>	<u>23,347,874</u>
非控制性權益		<u>3,255,150</u>	<u>2,169,211</u>
總權益		<u>29,953,984</u>	<u>25,517,085</u>

綜合資產負債表(續)

於2010年12月31日

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 重列 (附註2(a)(i)) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		24,695,507	14,903,502
遞延所得稅負債		2,370,209	1,824,947
		<u>27,065,716</u>	<u>16,728,449</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	11,512,930	7,038,928
預收客戶款項		11,932,050	6,502,855
應付所得稅		5,693,970	4,944,610
借貸		9,376,655	5,623,394
應付關聯方款項		30,831	31,101
應付非控制性權益款項		-	7,696
遞延收入		103,179	133,465
		<u>38,649,615</u>	<u>24,282,049</u>
總負債		<u>65,715,331</u>	<u>41,010,498</u>
總權益及負債		<u>95,669,315</u>	<u>66,527,583</u>
流動資產淨值		<u>16,145,496</u>	<u>10,604,921</u>
總資產減流動負債		<u>57,019,700</u>	<u>42,245,534</u>

綜合財務報表部分附註

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律第22章開曼群島公司法(1961年第3號法律，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(「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行房地產開發、物業投資及酒店經營。

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

除另有指明外，綜合財務報表均以人民幣千元為呈列單位。

2 重大會計政策概要

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

(a) 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。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就公允價值列賬的投資物業及可供出售金融資產重估作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須運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。

(i) 有關借款人對有可隨時要求償還條款之定期貸款之分類的會計政策變動

於2010年11月，香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈香港詮釋第5號「財務報表的呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」。該項詮釋即時生效，乃現行香港會計準則第1號「財務報表的呈列」之澄清。該項詮釋載有香港會計師公會之結論，即定期貸款若包含借款人享有無條件權利可隨時要求償還的條款，則應按照香港會計準則第1號第69(d)段，將該定期貸款分類為流動負債，而不論借款人是否無故撤銷此條款。

為符合香港詮釋第5號的規定，本公司已更改關於包含可隨時要求償還條款之定期貸款分類的會計政策。根據新政策，附有條款規定借款人享有無條件權利隨時要求借款人償還之定期貸款於資產負債表中分類為流動負債。此前，除非本

公司於報告日期違反任何合約所載貸款契諾或以有理由相信借款人在可預見將來將撤銷立即償還條款規定之權利，否則，此等定期貸款均根據協定還款計劃分類。

由於本集團於2009年1月1日並無此類定期貸款，新的會計政策已追溯應用於2009年12月31日的比較資產負債表並作出重新分類。此項重新分類對所呈列期間的呈報利潤、全面收入總額或權益均無影響：

本集團	2009年12月31日		
	此前報告 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重列 人民幣千元
計入非流動負債的借貸	16,594,590	(1,691,088)	14,903,502
非流動負債	18,419,537	(1,691,088)	16,728,449
計入流動負債的借貸	3,932,306	1,691,088	5,623,394
流動負債	<u>22,590,961</u>	<u>1,691,088</u>	<u>24,282,049</u>

(ii) 本集團採納的新訂及經修訂之準則

以下新訂及經修訂準則於自2010年1月1日開始之財政年度首次強制適用，並與本集團營運相關。

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及隨之修訂的香港會計準則第27號「綜合及個別財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」與香港會計準則第31號「於合營公司的投資」，以追溯方式生效，並適用於收購日在2009年7月1日或以後之首個呈報年度起發生的業務合併。

該經修訂準則仍規定業務合併按收購法入賬，但與香港財務報告準則第3號相比包含重大改變。例如，所有用於購入業務的支付須以收購日公允價值計量，而被分類為債務的或然付款隨後於全面收入報表內重新計量。企業可按個別收購交易為基準，選擇按公允價值，或按被收購企業之非控制性權益所佔資產淨值比例計量被收購企業之非控制性權益。所有與收購有關的成本需列支為費用。

- 香港會計準則第27號(經修訂)規定，倘並無控制權變更且不會再產生商譽或盈虧，所有非控制性權益交易之影響均須計入權益。該準則亦規定失去控制權時的會計處理方法。該實體的餘下權益須以公允價值重新計量，並於損益中確認為盈利或虧損。

- 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」刪除有關土地租賃分類之特定指引，從而消除與租賃分類之一般指引不一致之處。因此，土地租賃應根據香港會計準則第17號之一般指引分類為融資或經營租賃，即視乎租賃是否將資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人。香港會計準則第17號(修訂本)已根據該項修訂之生效日期及過渡性條文而對2010年1月1日開始之年度期間追溯應用。本集團已根據租賃開始時之現有資料，重新評估在2010年1月1日未屆滿土地使用權之分類，且認為中國租賃土地仍為經營租賃。重估後，本集團並無將任何租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。
- 香港會計師公會於2009年5月公佈年度改進
 - 香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表」(自2010年1月1日或之後之年度期間生效)。該修訂本澄清只有可產生確認資產的開支，方符合資格分類為投資活動。
 - 香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」(自2010年1月1日或之後之年度期間生效)。該修訂本澄清僅於向主要經營決策者定期提供有關分部的計量資料時方須披露有關資料。
 - 香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」(自2010年1月1日或之後之年度期間生效)。此修訂澄清就減值測試而准許獲分配商譽的最大現金產生單位(或單位組別)為香港財務報告準則第8號「經營分部」第5段所界定的經營分部。

採納上述新訂及經修訂準則對本集團財務報表並無任何重大影響。

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。主要經營決策者會檢討本集團的內部匯報，以便評核業績及調配資源。主要經營決策者已根據該等匯報釐定業務分部。

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的綜合資產大部分位於中國，故並無呈列地區分部資料。

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

(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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	20,450,110	16,179,297
酒店經營收入	974,150	641,695
投資物業租金收入	324,106	211,071
其他	41,067	—
	<u>21,789,433</u>	<u>17,032,063</u>

(b) 分部資料

截至2010年12月31日止年度

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

* 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

於2010年12月31日分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	2,438	410,004	-	412,442
共同控制實體	-	3,908,554	-	3,908,554
無形資產	1,709,730	439,804	130,928	2,280,462
其他分部資產	30,104,525	47,893,854	7,679,969	85,678,348
分部資產總額	<u>31,816,693</u>	<u>52,652,216</u>	<u>7,810,897</u>	92,279,806
遞延所得稅資產				1,193,780
可供出售金融資產				347,823
其他資產				1,847,906
總資產				<u>95,669,315</u>
借貸	7,031,529	13,228,857	1,480,000	21,740,386
其他分部負債	3,357,260	21,171,184	4,583,693	29,112,137
分部負債總額	<u>10,388,789</u>	<u>34,400,041</u>	<u>6,063,693</u>	50,852,523
企業借貸				12,331,776
遞延所得稅負債				2,370,209
其他負債				160,823
總負債				<u>65,715,331</u>

截至2009年12月31日止年度

	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	未分配* 人民幣千元	
收入					
— 物業銷售	479,429	15,699,868	—	—	16,179,297
— 酒店經營收入	—	—	641,695	—	641,695
— 投資物業租金收入	35,247	175,824	—	—	211,071
總收入	<u>514,676</u>	<u>15,875,692</u>	<u>641,695</u>	<u>—</u>	<u>17,032,063</u>
經營利潤／(虧損)	120,464	5,956,437	(43,082)	(35,289)	5,998,530
融資成本淨額	(39,356)	(149,284)	(88,053)	(30,494)	(307,187)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	—	19,925	—	—	19,925
— 共同控制實體	—	(1,641)	—	569	(1,072)
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>81,108</u>	<u>5,825,437</u>	<u>(131,135)</u>	<u>(65,214)</u>	5,710,196
所得稅開支					<u>(2,107,212)</u>
年度利潤					<u>3,602,984</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	2,895,527	17,976,211	536,148	252,556	21,660,442
視作出售予非控制性權益					
之收益	—	1,501,093	—	—	1,501,093
投資物業公允價值收益	105,202	108,632	—	—	213,834
無形資產減值	3,820	148,755	—	—	152,575
折舊	5,170	23,994	209,738	—	238,902
土地使用權攤銷	2,246	1,552	28,582	—	32,380
(撥回)／額外計提持作銷售					
的落成物業減值虧損	(13,974)	99,298	—	—	85,324
應收賬款減值撥備	2,213	5,613	69	—	7,895

* 未分配主要指企業層面活動

於2009年12月31日分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	—	4,899	—	4,899
共同控制實體	—	2,338,244	—	2,338,244
無形資產	1,709,730	507,603	130,928	2,348,261
其他分部資產	13,640,243	38,748,405	7,485,609	59,874,257
分部資產總額	<u>15,349,973</u>	<u>41,599,151</u>	<u>7,616,537</u>	64,565,661
遞延所得稅資產				750,080
可供出售金融資產				692,399
其他資產				519,443
總資產				<u>66,527,583</u>
借貸	3,341,055	8,587,297	1,915,931	13,844,283
其他分部負債	3,312,303	14,774,763	546,915	18,633,981
分部負債總額	<u>6,653,358</u>	<u>23,362,060</u>	<u>2,462,846</u>	32,478,264
企業借貸				6,682,613
遞延所得稅負債				1,824,947
其他負債				24,674
				<u>41,010,498</u>

分部資產總額主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、其他非流動資產、發展中物業、持作銷售的落成物業、應收賬款、預付款項及現金結餘，亦包括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、企業借貸及遞延所得稅負債。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項－本集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
土地收購及動遷成本的按金	1,450,656	1,458,310
應收貿易賬款(附註)	2,022,178	736,146
預售所得款項的預付營業稅	606,901	333,061
建築成本的預付款項	557,119	142,069
其他應收賬款	487,418	328,456
	<u>5,124,272</u>	<u>2,998,042</u>

附註：應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價是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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於90天內	1,710,853	625,447
超過90天至365天內	297,947	85,138
超過365天	13,378	25,561
	<u>2,022,178</u>	<u>736,146</u>

本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓法律業權前會持有物業抵押品。於2010年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣1,928,480,000元(2009年：人民幣644,739,000元)。

逾期應收貿易賬款分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
信用期內應收賬款	1,471,488	625,447
逾期但未減值	550,690	110,699
	<u>2,022,178</u>	<u>736,146</u>

董事認為逾期應收賬款將予收回，而於2010年12月31日並無就逾期應收賬款作出撥備(2009年：無)。

於2010年12月31日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣16,107,000元(2009年：人民幣10,209,000元)。

於2010年12月31日，本集團應收貿易賬款、土地收購及動遷成本的按金及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

於2010年及2009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。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款－本集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	9,337,094	6,134,264
其他應付稅項	508,640	350,530
應計費用	284,697	116,024
其他應付賬款(附註(b))	1,382,499	438,110
	11,512,930	7,038,928

附註：

(a) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於90天內	8,733,743	5,861,550
超過90天至1年內	603,351	272,714
	9,337,094	6,134,264

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
第三方貸款(附註)	500,000	—
收取客戶按金	454,629	208,276
代政府機構向客戶收取的費用	153,714	51,916
承建商的訂金及墊款	82,433	29,132
租戶及酒店客戶的租賃按金	68,423	69,797
其他	123,300	78,989
	<u>1,382,499</u>	<u>438,110</u>

附註：

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

6 其他收益－淨額

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
政府賠償收入(附註)	265,943	—
已收政府補助金	261,213	136,506
匯兌收益淨額	257,367	5,275
其他	12,303	16,828
	<u>796,826</u>	<u>158,609</u>

附註：

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

7 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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
員工成本—包括董事酬金(附註(a))	559,583	422,491
核數師酬金	6,300	4,200
折舊	272,643	238,902
土地使用權攤銷	32,047	32,380
應收賬款減值撥備	5,898	7,895
(撥回)／計提持作銷售的落成物業減值虧損	(152,480)	85,324
廣告、宣傳和佣金成本	343,375	374,079
已出售物業成本	12,223,369	9,869,986
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	1,116,060	848,710
無形資產減值	67,799	152,575
慈善捐款	47,326	5,819
投資物業產生的直接開支	11,937	13,108
經營租約租金開支	66,260	62,114
酒店營運產生的直接開支	423,170	314,198
企業及辦公開支	393,598	258,753
其他開支	218,977	216,535
	<hr/>	<hr/>
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	15,635,862	12,907,069
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
工資及薪金	420,044	312,884
退休金成本—法定退休金(附註(c))	37,995	28,996
僱員購股權計劃	—	2,808
其他津貼及福利	101,544	77,803
	<hr/>	<hr/>
	559,583	422,491
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 營業稅及其他徵費

本集團的中國公司須就銷售物業收入繳付5%營業稅及其他徵費。

(c) 退休金－固定供款計劃

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

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

8 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行借貸利息		
－須於五年內全數償還	1,039,134	710,519
－毋須於五年內全數償還	229,491	161,906
高級票據利息		
－須於五年內全數償還	86,544	79,434
－毋須於五年內全數償還	320,416	191,284
	<u>1,675,585</u>	<u>1,143,143</u>
減：資本化利息	<u>(937,785)</u>	<u>(805,490)</u>
融資成本	737,800	337,653
融資收入	<u>(66,247)</u>	<u>(30,466)</u>
融資成本淨額	<u><u>671,553</u></u>	<u><u>307,187</u></u>

分析顯示銀行借貸及高級票據按貸款協議所載協定還款日期之融資成本，包括須按要求償還之定期貸款。

9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,819,915	1,401,317
— 中國預扣所得稅	—	462,814
— 中國土地增值稅	1,071,747	554,511
	<u>2,891,662</u>	<u>2,418,642</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	187,706	(239,578)
— 中國預扣所得稅	—	(71,852)
	<u>187,706</u>	<u>(311,430)</u>
	<u><u>3,079,368</u></u>	<u><u>2,107,212</u></u>

香港利得稅

由於本集團於截至2010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(2009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。

新企業所得稅法已頒佈，並將中國企業所得稅率自2008年1月1日起由33%減至25%。

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。

10 股息

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股15港仙 (2009年：10港仙)(附註(a))	463,801	311,650
擬派末期股息每股普通股25港仙 (2009年：23港仙)(附註(b))	754,623	717,366
	<u>1,218,424</u>	<u>1,029,016</u>

附註：

- (a) 於2010年8月24日本公司董事會會議宣派截至2010年6月30日止六個月中期股息每股普通股15港仙(2009年：10港仙)，共約531,638,000港元(相等於人民幣463,801,000元)。
- (b) 於2011年3月22日舉行的會議上，董事建議由2010年12月31日之股份溢價派發末期股息每股普通股25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2011年12月31日止年度之股份溢價分派。本公司於2010年5月31日召開的股東週年大會已批准宣派2009年末期股息每股普通股23港仙，共約815,156,000港元(相等於人民幣717,366,000元)。

11 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本年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	4,671,536	3,511,201
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,544,710	3,453,933
每股基本盈利(人民幣分)	<u>131.8</u>	<u>101.7</u>

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12月31日止年度	
	2010年	2009年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	4,671,536	3,511,201
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,544,710	3,453,933
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)	<u>5,966</u>	<u>7,900</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數(千股)	3,550,676	3,461,833
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>131.6</u>	<u>101.4</u>

企業管治及其他資料

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。所有董事確認，彼等於截至2010年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定標準。

遵守企業管治常規守則

除偏離第A.2.1條條文(訂明主席與行政總裁的角色應予以區分)外，本公司於整個年度已遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則的守則條文。

許榮茂先生為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於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。

購買、出售或贖回上市證券

截至2010年12月31日年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

本公司2011年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2011年5月12日舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會建議就截至2010年12月31日止年度派發末期股息每股普通股25港仙。建議之末期股息，倘在即將舉行的股東週年大會上獲得通過，將於2011年5月23日派發予2011年5月12日登記在本公司股東名冊之股東。

本公司將於2011年5月11日(星期三)及2011年5月12日(星期四)兩天暫停辦理股份過戶登記手續。為確定符合享有擬派末期股息及出席股東週年大會的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2011年5月9日(星期一)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。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2011年3月22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)、姚櫟女士、童自成先生、劉賽飛先生及許幼農先生；以及四位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生、顧雲昌先生及林清錦先生。