

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2011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122億元，較2010年同期上升21.4%。
2. 毛利額上升48.0%至人民幣49億元(2010年上半年：人民幣33億元)，毛利率由2010年同期33.1%上升至40.4%。
3. 期內利潤上升59.3%至人民幣38億元。撇除稅後的投資性物業的公允價值收益外，核心業務純利為人民幣23億元，較2010年同期上升38.7%。
4. 來自酒店、投資物業及其他的收入上升10.5%至人民幣67,150萬元。
5. 每股基本盈利為人民幣92.9分，較2010年同期上升56.1%。
6. 董事會宣派中期股息每股22港仙，較去年同期上升46.7%。
7. 於2011年6月30日，本集團可支配資金為人民幣246億元，包括持有現金人民幣122億元及可使用之銀行授信餘額人民幣124億元。

## 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2011年6月30日止六個月的中期業績報告。

### 2011年中期業績

回顧期內，國內房地產市場持續受宏觀調控影響，中央政府為壓抑過熱的樓價，在主要城市實施限購、限價政策，市場進入深度調整，市場成交速度回落。受到銷售放慢及新增落成的雙重影響，主要城市新房庫存量呈上升趨勢，客戶的結構亦產生變化，投機性購房受到抑制，而首置客戶佔成交市場的比例繼續上升，對企業的產品定位、城市分佈、價格、銷售策略各方面均有所改變。

因應市場的各项變化，世茂房地產把戰略重心向自住需求為主流的二三線城市轉移，加速回轉策略，銷售速度加入作為項目的控制指標，同時致力加建中小型普遍住宅的產品，致使在深度化的國家宏觀調控房地產市場下，2011年上半年的業績猶勝去年同期。

回顧期內確認收入為人民幣122億元，較2010年同期上升21.4%；經營利潤上升62.4%至約人民幣62億元；期內利潤為人民幣38億元，較2010年同期大幅上升59.3%。撇除所得稅後的投資物業的公允價值收益人民幣154,290萬元(2010年上半年：人民幣75,630萬元)，核心業務純利約人民幣23億元(2010年上半年：人民幣16億元)，同比增加38.7%。為回饋股東的支持，本公司董事會(「董事會」)宣派截至2011年6月30日止六個月之中期股息每股22港仙(2010年上半年：15港仙)。

## 市場回顧及展望

中國上半年的經濟保持強勁勢頭，經濟增長達9.6%，而中國7月份的消費物價指數同比上漲6.5%。為防止經濟過熱及抑制通脹，中國人民銀行自年初以來三次上調人民幣存貸款基準利率，銀根緊縮的趨勢持續，全國融資規模同比減少，對中國企業的資金周轉及穩健性均構成挑戰。

近來，國外形勢更趨複雜，美國經濟增長前景堪憂以及歐洲的主權債務問題持續，令全球經濟陷於不穩。國務院總理溫家寶8月9日主持召開國務院常務會議，分析當前國際金融形勢及其影響，研究制定應對措施。會議指出，當前國際金融市場出現急劇動盪，世界經濟復蘇的不確定性、不穩定性上升。中國要冷靜觀察，沉著應對，做好防範風險的準備。會議認為，要保持宏觀經濟政策的連續性、穩定性、提高政策的針對性、靈活性、前瞻性，切實把握好宏觀調控的力度、節奏和重點，處理好保持經濟平穩較快發展、調整經濟結構、管理通脹預期三者的關係，努力把物價漲幅降下來，繼續保持經濟平穩較快增長，繼續採取綜合措施，維護經濟和金融安全。由此可見，保持對貨幣緊縮政策的偏向，以抑制通貨膨脹仍是國家主要的方向。

本集團訂下的2011年合約銷售額目標為人民幣360億元，較2010年實現的人民幣305億元合約銷售額高出18%。本集團於2011年上半年實現銷售額人民幣143億元，佔全年目標的39.7%，本集團於去年同期實現銷售額佔全年目標的37%，從表面數據上分析，本集團的銷售高峰期為下半年，由於計劃的預售許可證大部份於下半年取得，本集團預計將下半年加大銷售力度。

鑑於中央政府嚴格執行房地產市場調控政策，並且執行力度不斷加大，在現時限購一線城市的房屋限購政策延伸至二、三線城市，房地產市場的成交將會放緩，意味著市場競爭將更白熱化，對企業自身的發展更具挑戰性。

本集團時刻保持不懈的進行內部管理提升工作，包括進一步加強財務狀況、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。

## 優化財務

與同行業相比，本公司目前的淨負債率仍處於略高水平，有見及此，世茂房地產一直致力完善其財務狀況，目標將負債率由2011年6月30日的75%於2011年年底前降至約60%的水平，降低負債率主要透過加快銷售，為本集團提高現金流、減少在建面積、調整購地策略等。

本公司持有充足現金以支撐業務發展，截至2011年6月30日止，本集團持有現金約為122億元人民幣，加上豐厚的土地儲備與暢通的融資管道，足以完成今年初訂的銷售目標，截至2011年6月30日止，本集團持有權益土地儲備為3,810萬平方米，由於土地儲備充足，手握可供未來發展所需的土地。本公司在購買土地的策略已作出調整，只會在銷售進度達標才考慮新購土地，同時每年用於購買土地的金額不多於該年的超出完成銷售的金額。

與此同時，由於世茂品牌具高知名度，世茂房地產獲得了中國銀行等國家級金融機構的青睞。於2011年6月30日，本集團的可使用授信額度為人民幣124億元，為探索多元化的融資管道打牢了基礎。期內，本公司通過國內貸款及於2011年3月於國外發行3.5億美元高級票據等融資方式鞏固財務實力，在改善現金流同時且債務結構更為優化，令財務基礎更加穩健。

## 創新產品 多元業態

為減少因政策的轉向而對企業的盈利構成波動，以及規避和分散這些風險，本集團進行全產業鏈模式，全面發展高中端住宅、商業地產、旅遊地產三大主營業務，佈局成效亦逐步得到體現，極大地分散了單一業務方面可能承擔的政策及市場風險。

發展高中端住宅仍然是公司業務的主體，自限購政策出台，加快拓展全國二三線市場，該等城市目前最需要的自住需求物業，在世茂房地產已佈局的城市中，絕大部份的客戶為自住客，為迎合不同買家需求，本集團於2011年成立產品研發部門，引進多元產品，於限購城市引入小戶型別墅及加大小戶型的供應量，收效明顯。上半年本集團的物業銷售入賬金額為115億元人民幣，同比增長22.1%。

此外，期內，本公司繼續貫徹綠色戰略，推動住宅節能環保，在「生態建築」方面制訂了完善的與「節能環保」相關的產品標準，在新開發建設的項目中，全面涵蓋了從空氣品質、水環境、垃圾處理、節能節水節電、室內環境、運營管理以及建築精裝等多方面內容，世茂房地產精心研發的綠色產品系列—天津世茂濕地•西元，打造了世界矚目的首個低碳人居豪宅樣板，該項目的生態展覽館已獲得2011年新加坡建設局(BCA)頒發的「綠色建築認證金獎」。此外，世茂房地產嚴格遴選上下游合作夥伴，逐步打造了一條以節能環保為主要特色「綠色產業鏈」，還通過積極傳播和宣傳，加強了供應商和承包商的節能和綠色意識，推動消費者對於綠色建築的認識和辨別，提高綠色建築的認知度和購買率。

上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)的物業銷售及其相關業務方面，其向本集團貢獻經營利潤人民幣24億元，同比增長66.3%，即比2010年同期上升人民幣10億元。2011年上半年上海世茂各項指標與2010年上半年相比有大躍飛進，繼續成為領跑商業地產上市公司的龍頭企業。

中央「十二五」戰略規劃中提出要重點發展先進製造業和現代服務業，而上海世茂主營的商業地產業務正遵循了國家宏觀經濟政策的戰略和趨勢。上海世茂緊緊圍繞「發展現代服務業」的政策導向，重點落實以商業房地產開發為主線，經營廣場、百貨、影院和兒童事業等多元業態，打造獨具特色的全商業產業鏈經營的商業運營模式，力爭儘快實現商業地產開發與多元商業業態的快速發展和業績增長。

與此同時，旅遊地產方面亦加速起航。旅遊服務業在十二五規劃為代表的第三產業被作為重要發展方向，中國旅遊業未來有著更廣闊的發展機遇，世茂旅遊地產自有獨特的戰略定位，發展方向涵蓋大型綜合性旅遊項目的開發，包括國際旅遊度假區、體育休閒度假區、休閒度假養生社區等項目；以主題公園為核心的大型旅遊商業綜合體的開發；將酒店業打造城市商務綜合體的開發。即將以酒店業、主題樂園、健康產業三大業務板塊面貌定義旅遊酒店這一行業的新內涵。世茂房地產旗下已投入營運的酒店業本來就屬於旅遊範疇，往後在酒店資源的基礎上，將「世茂嘉年華」系列產品與其進行資源整合，集會展、主題樂園、健康產業及生態休閒等在內的旅遊業態綜合體，形成旅遊產業。

## 高品質 新起點

2011年，本集團更把全面升級產品品質作為全年首要的工作目標之一，強調各區域在迅速擴張的同時，品質放在首位，質量控制部門嚴格監察及監管建築品質，優化產品設計，致力於持續提升物業居住品質和價值，達至加強客戶滿意度。

質量控制部門監控客戶服務部門、物業管理部門、銷售部門及區域總監，進行五方驗收，通過客戶服務、物業管理、銷售互相配合及制約的關係，來提高對產品品質的考核，令一個項目之間的各個環節聯動又聯通，互相制約共同發現問題並加以整改及優化。

## 前景

在浩大及史無前例的中國城市化勢頭推動下，本集團確信房地產市場長期發展前景可觀。政府旨在調控市場過熱的的監管政策或會令行業發展短暫放緩，惟本集團相信該等政策對於為房地產市場長期穩健發展奠定良好基礎至關重要。本集團已就於二三線城市推行限購令等其他監管政策落實應對措施以減輕對本集團銷售額的影響。本集團深信經過此次調控中國房地產市場將翻開歷史新一頁，市場調整及整合的步伐亦將逐步加快，而主要開發商的市場份額將逐漸增加。因此，預期日後房地產市場發展將更趨平穩、合理及貫徹一致，從而使市場更加成熟穩定。

## 與股東的溝通

本集團將繼續致力保持高水平的企業管治，並以此更好的維護股東利益。鑒於本集團多樣化的股東背景，為平衡各方股東的利益，我們要着重加強管治透明度。我們不斷更新集團網站，以便實現與股東更加有效的溝通，並通過這種方式為股東提供及時的企業信息，例如，常見問題回答和季度信息披露等。我們將繼續遵守本集團的企業管治政策，並保障集團的寶貴資源能得以充分利用，為股東創造並提升價值。

## 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，2011年8月31日

## 管理層討論及分析

### 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2011年6月30日止六個月的營業額較2010年同期的人民幣100億元增長了21.4%，達到人民幣122億元。期內物業銷售收入為人民幣115億元，佔收益總額的94.5%，較2010年同期增長達22.1%。平均入賬銷售價格從2010年上半年每平方米人民幣9,347元上升37.0%到2011年上半年每平方米人民幣12,803元。單個項目銷售單價同比均有上升。由於自2011年開始，雖然二線城市項目銷售比重大幅增加，但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。2011年上半年，本集團旗下入賬項目總數為25個，較2010年上半年的23個為多。

##### 2) 集團銷售穩定增長，有信心達全年銷售目標

物業銷售方面，2011年上半年合約銷售額達人民幣143億元，同比增加26%（2010年上半年：人民幣113.23億元），而總合約銷售面積達1,093,023平方米（2010年上半年：1,008,012平方米），平均售價方面，由去年的每平方米人民幣11,233元增加至今年的人民幣13,039元。本集團預期連同2011年上半年末可售面積庫存140萬平方米，下半年新推出市場之220萬平方米，加上上半年已售出110萬平方米，全年可供出售之面積為約470萬平方米。

##### 3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

由於竣工在全年的分佈不均，竣工集中於下半年為主，2011年上半年竣工的總樓面面積為約107萬平方米，2010年同期為168萬平方米。年內，本集團全國項目工程進度情況良好，但考慮到市場變化，本集團亦削減部份於限購城市內的建築工程，由原來計劃的約1,000萬平方米減至770萬平方米。於2011年6月30日，本集團於34個城市共有66個發展中項目。展望2011年全年，本集團計劃竣工樓面面積約350萬平方米，較2010年的270萬平方米增加29.6%。

#### 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，本公司在收購土地方面亦採取嚴緊及審慎的態度。上半年本集團在福建省晉江、海南省文昌、福建省鼓嶺新增3幅優質地塊，規劃建築面積約230萬平方米；從土地成本來看，新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣1,670元。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，雙管其下。2011年6月30日，本集團的撥備土地儲備為3,810萬平方米，平均土地成本為每平方米人民幣1,649元，相對低廉的土地成本為日後利潤率的提高提供了有效保證。

於2011年6月30日，世茂房地產以3,810萬平方米(權益份額)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，2011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。

#### 物業投資

2011年上半年政府延續對房地產行業的宏觀調控政策，伴隨著房產稅、限購令、首付比例上調等一系列措施的出台，在此背景下，造就商業地產行業的發展勢頭。

於回顧期間，本集團來自投資物業租賃方面的營業額為人民幣19,600萬元，較去年同期上升48.4%，為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。

世茂房地產透過擁有上海世茂64%的股權發展商業房地產，2011年上半年上海世茂為世茂房地產貢獻收入人民幣33億元，經營利潤人民幣24億元。目前，上海世茂共擁有約646萬平方米(權益份額)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之一，作為商業地產上市公司中的龍頭企業，上海世茂的商業多元佈局已經初具規模。回顧期內，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101萬平方米，施工面積達到304萬平方米，公司持有已落成的投資性房地產面積達到66萬平方米。

百貨經營方面，上海世茂持續關注各百貨門店所在城市的發展動態和市場需求，根據自身門店經營狀況，努力把握更為精確的客戶定位，盡力引入首次進入當地市場的知名品牌，全力提升門店各業態品牌氛圍和服務內容。公司預計，伴隨著下半年消費旺季的到來，世茂百貨各家門店經營收入將實現顯著增長。回顧期內，上海世茂積極籌備世茂百貨北京工三旗艦店的前期籌備工作，各商品業態的代表品牌都將實現入駐，預計今年年底前將正式開業營業。

廣場運營方面，上海世茂以上海、紹興、蘇州、常熟、昆山、徐州等地區為核心，推廣範圍輻射長三角經濟圈，以此提升世茂廣場的品牌知名度。

影院投資方面，公司努力打破傳統影院經營模式，根據中國內地電影市場需求，逐步形成如i-Cinema（世茂時尚歡樂影城）、DE cinema（世茂動感電影）、星空花園等的主題風格影院。回顧期內，承接中國內地市場電影票房收入節節攀升的勢頭，世茂影院旗下各家門店票房、衍生品、賣品等方面收入大幅提升。積極打造業內領先的「世茂動感電影」，率先在煙臺世茂海灣一號啟業。2011年，世茂影院將在徐州、瀋陽、福州等地拓展擴張，預計當年投入運營的影院總數將達到10家。

兒童事業發展方面，「世天樂樂城」是集團商業領域重要的產業延伸，回顧期內，「世天樂樂城」分別於5月28日在紹興、於6月28日在上海新增兩家兒童親子樂園門店。至此，「世天樂樂城」已開設4家門店，預計至2011年底全國開設門店將增至10家。

## 酒店經營

2011年上半年，本集團旗下酒店方面的營業額為人民幣4.353億元，同比減幅為3.1%。

縱觀今年上半年上海酒店市場，因後世博效應，客源及會務活動同比明顯減少。加上世博前後多家國際知名品牌酒店陸續全面開業，市場呈現短暫供求失衡。儘管如此，本集團在滬三家酒店的經營仍好於市場，上半年合計收入4.28億元，僅比去年同期少4.7%。

與市場比較，今年上半年皇家艾美酒店和上海外灘茂悅大酒店收入仍一如既往名列上海酒店前列。上海世茂佘山艾美酒店是郊區一家國際五星品牌酒店，但其經營效率一直領先於其它郊區同行。

牡丹江世茂假日酒店於2010年10月開業，是當地唯一國際品牌酒店，經過幾個月的開業磨合期，隨著當地酒店旺季的到來，已經開始取得經營利潤。

繼去年本集團與希爾頓集團簽署8家酒店戰略合作協定後，今年4月本集團與希爾頓集團再次簽約，世茂旗下的長沙、蕪湖、寧波春曉、寧波北侖的4家酒店也將由希爾頓全球管理。長沙酒店將冠名「希爾頓」品牌，其它三家酒店將冠名「希爾頓逸林」品牌。

根據本集團的計畫，紹興世茂假日酒店(284間房)及南京世茂濱江希爾頓酒店(411間房)將在下半年開業。預計年內本集團開業酒店客房數目將接近2,700間。

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損(賬面值)呈列，而非以公允價值呈列。為向股東提供本集團資產淨值的非公認會計準則的額外資料，董事已於2011年6月30日委任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團酒店物業進行估值。倘8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、廈門康萊德及紹興世茂假日酒店按公允價值重列，則本集團的資產淨值將增加人民幣61億元。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2011年 6月30日 人民幣百萬元	於2010年 12月31日 人民幣百萬元
上述酒店的公允價值	14,279	13,390
減：賬面值	(6,192)	(5,825)
由賬面值調整至公允價值的金額	8,087	7,565
減：遞延所得稅	(2,021)	(1,891)
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	6,066 33,480	5,674 29,954
經調整資產淨值	<b>39,546</b>	<b>35,628</b>
負債淨額	25,196	20,344
經調整負債比率	<b>64%</b>	<b>57%</b>

## 財務分析

主要簡明綜合中期收益表數據載列如下：

2011年上半年 2010年上半年  
人民幣百萬元 人民幣百萬元

收入	12,173.0	10,024.5
毛利	4,918.1	3,322.6
經營利潤	6,182.9	3,807.0
股東應佔利潤	3,297.2	2,109.8
每股盈利－基本(人民幣元)	0.929	0.595

### 收入

截至2011年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣122億元(2010年上半年：人民幣100億元)，較2010年增加21.4%。本集團94.5% (2010年上半年：93.9%)的收入來自出售物業，5.5% (2010年上半年：6.1%)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：

2011年上半年 2010年上半年  
人民幣百萬元 人民幣百萬元

物業銷售	11,501.5	9,416.7
酒店經營收入	435.3	449.3
投資物業租金收入	196.0	132.1
其他	40.2	26.4
	<hr/>	<hr/>
總計	12,173.0	10,024.5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(i) 銷售物業

截至2011年及2010年6月30日止六個月銷售的物業載列如下：

	2011年上半年		2010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
北京世茂奧臨花園	390	1	240	2
武漢世茂錦繡長江	57,394	547	3,996	36
紹興世茂迪蕩新城	11,715	98	88,041	718
哈爾濱世茂濱江新城	340	2	13,380	81
常熟世茂世紀中心	35,904	349	95,417	739
昆山世茂蝶湖灣	160,210	1,309	141,790	998
上海世茂佘山莊園	—	—	18	29
上海世茂濱江花園	5,748	452	4,358	323
昆山世茂東壹號新城	112,371	842	174	2
杭州世茂江濱花園	131,701	1,641	53,796	502
上海世茂愛馬尚郡	2,904	28	6,396	75
蕪湖世茂濱江花園	4,633	26	14,147	103
福州世茂天城	14,388	270	103,150	1,415
瀋陽世茂五里河	34,604	300	138,207	1,120
蘇州世茂運河城	16,010	183	126,327	1,126
嘉興世茂新城	6,777	32	1,656	9
常州世茂香檳湖	1,968	18	87,938	564
南京世茂外灘新城	8,349	160	74,266	1,194
福州世茂外灘花園	120	1	—	5
煙臺世茂海灣一號	21,531	187	10,730	130
徐州世茂東都	7,270	155	8,288	52
泰州世茂河濱花園	61,416	345	29,619	125
寧波世茂世界灣	128,339	1,346	5,535	69
牡丹江世茂假日山水	1,438	5	—	—
北京世茂工三廣場	57,474	2,475	—	—
北京世茂宮園	15,354	730	—	—
合計	<u>898,348</u>	<u>11,502</u>	<u>1,007,469</u>	<u>9,417</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2011年上半年 人民幣百萬元	2010年上半年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	61.0	58.5
上海世茂皇家艾美酒店	196.3	205.1
上海外灘茂悅大酒店	171.0	185.7
牡丹江世茂假日酒店	7.0	—
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>435.3</b>	<b>449.3</b>

酒店經營收入減少約3.1%，由2010年上半年的人民幣4.493億元減少至人民幣4.353億元。酒店經營收入小幅減少，主要由於2010年上海世博會結束後遊客減少所致。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入為人民幣1.96億元。租金收入增加48.4%，主要是由於紹興世茂迪蕩新城之商用部分從2010年下半年開始出租，以及常熟世茂世紀中心和上海世茂商都租出更多單位所致。

其他收入人民幣4,020萬元(2010年上半年：人民幣2,640萬元)主要來源於百貨公司和電影院。

	2011年上半年 人民幣百萬元	2010年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	79.7	76.7
北京世茂大廈	42.5	37.6
常熟世茂世紀中心	13.0	6.4
上海世茂商都	17.6	5.9
蘇州世茂運河城	4.9	5.5
紹興世茂迪蕩新城	35.2	—
雜項租金收入	3.1	—
其他	40.2	26.4
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>236.2</b>	<b>158.5</b>

## 銷售成本

銷售成本上升8.3%，由2010年6月30日止六個月的人民幣67億元增加至2011年6月30日止六個月的約人民幣73億元。銷售成本上升主要由於已售物業成本隨銷售增加而相應增加所致。

銷售成本的分析如下：

	2011年上半年 人民幣百萬元	2010年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	677.5	527.2
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	6,406.4	5,981.2
酒店、商業物業和其他直接經營成本	171.0	193.5
總計	<u>7,254.9</u>	<u>6,701.9</u>

## 投資物業公允價值收益

於回顧期內，本集團錄得投資物業的公允價值收益人民幣20.572億元(2010年上半年：公允價值收益人民幣10.084億元)，主要受益於投資性物業數量的增加以及部分落成物業評估增值的增加。

## 其他收益

截至2011年6月30日止六個月之其他收益為人民幣4.298億元(2010年上半年：人民幣1.945億元)，主要包括政府補助及匯兌收益淨額。增加主要原因為2011年上半年匯兌收益淨額增加及獲得更多政府補助所致。

## 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2.724億元(2010年上半年：人民幣2.087億元)。銷售及營銷成本增加主要由於附帶銷售活動的項目數量有所增加所致。期內行政開支為人民幣8.468億元(2010年上半年：人民幣4.575億元)。行政開支增加85.1%，主要由於期內隨著集團業務擴張而增加的人工成本和公司及辦公室開支所致。另外，2010年6月30日止六個月撥回持有作銷售用途的落成物業減值撥備人民幣1.449億元，2011年上半年無此類撥回。

## **經營利潤**

截至2011年6月30日止六個月，經營利潤達人民幣61.829億元，較2010年上半年增加62.4%。

## **融資成本淨額**

融資成本淨額增加至人民幣3.498億元(2010年上半年：人民幣2.178億元)，主要因期內貸款增加，令利息開支亦增加所致。

## **應佔聯營公司及共同控制實體業績**

2011年上半年的應佔聯營公司利潤增加至人民幣1.199億元(2010年上半年：零)，主要來自廣州亞運城項目。應佔共同控制實體利潤達人民幣1,890萬元(2010年上半年：人民幣780萬元)。

## **稅項**

期內，本集團稅項撥備為人民幣21.554億元，其中中國土地增值稅為人民幣6.392億元(2010年上半年：人民幣12.015億元，其中土地增值稅為人民幣3.336億元)。

## **股東應佔利潤**

期內股東應佔利潤增加56.3%，由2010年上半年的人民幣21.098億元增加至2011年的人民幣32.972億元。

## **流動資金及財務資源**

於2011年6月30日，本集團資產總值為人民幣1,048億元，當中流動資產達人民幣644億元。負債總額為人民幣713億元，而非流動負債則為人民幣321億元。本公司股東應佔權益達人民幣293億元。

於2011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122億元(2010年12月31日：人民幣137億元)，借貸總額約人民幣374億元(2010年12月31日：人民幣341億元)。淨借貸總額為人民幣252億元(2010年12月31日：人民幣204億元)。淨負債比率由2010年12月31日的67.9%增加至2011年6月30日的75.3%。

於2011年6月30日，本集團的借貸的還款期載列如下：

人民幣百萬元

**銀行借貸及其他財務機構借貸**

一年以下	8,076
一年至兩年	12,602
兩年至五年	4,805
五年以上	4,398

**高級票據**

五年以上	7,564
------	-------

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	1,654	10,703
港元	2,547	2,118
人民幣	24,624	24,624

**融資活動**

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3.50億美元的高級票據。

於2011年5月3日，本集團贖回了於2006年發行的本金總額2.50億美元的浮息票據。

**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2011年6月30日，本集團主要受到以下未償還外幣借貸所影響，其中主要包括銀團貸款4.40億美元、高級票據12.00億美元、銀行貸款25.47億港元。

## **資產抵押**

於2011年6月30日，本集團名下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、待銷售的落成物業以及受限制現金，賬面總值為人民幣295億元，均為本集團銀行及其他融資的抵押。相關銀行及其他貸款額度約為人民幣243億元。

## **或然負債**

於2011年6月30日，本集團已向若干銀行作出公司擔保約人民幣71億元，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，本集團已向一家聯營公司及一家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18億元。

## **資本及物業發展開支承擔**

於2011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377億元。

## **僱員及薪酬政策**

於2011年6月30日，本集團共僱用4,476名僱員。期內薪酬開支總額為人民幣2.965億元。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。

## 未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2011年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同比較數字。此等簡明綜合中期財務資料乃未經審核，惟已獲本公司的審核委員會審閱。

### 簡明綜合中期全面收入報表 截至2011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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	3(a)	<b>12,172,975</b>	10,024,469
銷售成本		<b>(7,254,910)</b>	(6,701,905)
<b>毛利</b>		<b>4,918,065</b>	3,322,564
投資物業公允價值收益		<b>2,057,177</b>	1,008,429
其他收益	4	<b>429,765</b>	194,460
營銷及市場推廣成本		<b>(272,380)</b>	(208,725)
行政開支		<b>(846,812)</b>	(457,461)
其他營運開支		<b>(102,897)</b>	(52,265)
<b>經營利潤</b>		<b>6,182,918</b>	3,807,002
融資收入		<b>60,564</b>	27,353
融資成本		<b>(410,371)</b>	(245,136)
<b>融資成本淨額</b>		<b>(349,807)</b>	(217,783)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		<b>119,908</b>	—
— 共同控制實體		<b>18,879</b>	7,796
		<b>138,787</b>	7,796
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>5,971,898</b>	3,597,015
所得稅開支	5	<b>(2,155,428)</b>	(1,201,503)
<b>期間利潤</b>		<b>3,816,470</b>	2,395,512

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2011年	2010年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
其他全面收入：			
可供出售金融資產的公允價值虧損，			
扣除稅項		<u>(16,778)</u>	<u>(274,127)</u>
期間全面收入總額		<u><b>3,799,692</b></u>	<u>2,121,385</u>
期間歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		<b>3,297,224</b>	2,109,760
非控制性權益		<b>519,246</b>	285,752
		<u><b>3,816,470</b></u>	<u>2,395,512</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		<b>3,286,449</b>	1,933,711
非控制性權益		<b>513,243</b>	187,674
		<u><b>3,799,692</b></u>	<u>2,121,385</u>
股息	6	<u><b>649,216</b></u>	<u>463,801</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	7	<b>92.9</b>	59.5
— 攤薄(人民幣分)	7	<u><b>92.8</b></u>	<u>59.4</u>

# 簡明綜合中期資產負債表

於2011年6月30日

	附註	未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		7,377,665	6,553,628
投資物業		18,322,275	11,854,995
土地使用權		2,708,279	2,572,389
無形資產		2,269,814	2,280,462
聯營公司		1,007,740	412,442
共同控制實體		4,002,773	3,908,554
可供出售金融資產		325,453	347,823
遞延所得稅資產		1,117,611	1,193,780
其他非流動資產		3,238,486	11,750,131
		<u>40,370,096</u>	<u>40,874,204</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		30,691,705	29,013,883
持作銷售的落成物業		4,607,525	4,761,453
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	8	5,337,203	5,124,272
收購土地使用權預付款項		9,000,200	-
預付所得稅		677,220	640,567
應收關聯公司款項		1,542,368	1,526,306
應收非控制性權益款項		300,000	-
受限制現金		844,272	1,589,081
現金及現金等價物		11,405,433	12,139,549
		<u>64,405,926</u>	<u>54,795,111</u>
<b>總資產</b>		<u><u>104,776,022</u></u>	<u><u>95,669,315</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本		362,545	362,384
儲備			
— 擬派股息		649,216	754,623
— 其他		28,240,578	25,581,827
		<u>29,252,339</u>	<u>26,698,834</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>4,228,081</u>	<u>3,255,150</u>
<b>總權益</b>		<u><u>33,480,420</u></u>	<u><u>29,953,984</u></u>

	附註	未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		29,369,210	24,695,507
遞延所得稅負債		2,732,277	2,370,209
		<u>32,101,487</u>	<u>27,065,716</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	9	12,256,532	11,512,930
應付股息		355,270	—
預收客戶款項		12,510,030	11,932,050
應付所得稅		5,897,632	5,693,970
借貸		8,076,279	9,376,655
應付關聯方款項		30,831	30,831
遞延收入		67,541	103,179
		<u>39,194,115</u>	<u>38,649,615</u>
<b>總負債</b>		<u>71,295,602</u>	<u>65,715,331</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>104,776,022</u>	<u>95,669,315</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>25,211,811</u>	<u>16,145,496</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>65,581,907</u>	<u>57,019,700</u>

## 截至2011年6月30日止六個月簡明綜合中期財務資料的摘選附註(未經審核)

### 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, 該簡明綜合中期財務資料均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。該簡明綜合中期財務資料已於2011年8月31日獲本公司董事會批准。

該簡明綜合中期財務資料未經審核。

截至2011年6月30日止六個月之簡明綜合中期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。簡明綜合中期財務資料應與截至2010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2010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

以下新訂及經修訂準則於2011年1月1日開始之財政年度首次強制採用：

- 香港會計準則第24號(經修訂), 「關聯方披露」於2011年1月或之後開始之年度期間生效。該經修訂準則豁免根據香港會計準則第24號須予披露有關政府相關實體與政府間交易之全部規定, 並以披露以下事項取代：
  - 政府名稱及彼等關係之性質；

- 任何個別重大交易之性質及金額；及
- 任何按質或按量計整體而言屬重大之交易。

該經修訂的準則亦闡明及簡化關聯方的定義。

- 香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。該準則之修訂強調香港會計準則第34號現有披露原則，並新增闡明如何應用該等原則之指引詳情。該準則之修訂強調重大事件及交易之披露原則及提供更多有關公允價值變動(如重要)之披露規定及需要更新自最近期年報以來相關資料。會計政策變動僅導致披露事項增加。

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。

**(b) 於2011年度生效惟與本集團無關之現有準則之修訂及詮釋**

- 香港會計準則第32號「供股的分類」之修訂於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效。由於本集團並未作出任何供股，故該準則之修訂現時並不適用於本集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「最低資金要求之預付款項」之修訂於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。由於本集團並無最低資金要求，故該修訂現時並不適用於本集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號「以權益工具抵銷財務負債」於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效。由於本集團目前並無以權益工具抵銷財務負債，故該詮釋現時並不適用於本集團。
- 香港會計師公會於2010年5月頒佈之香港財務報告準則之第三次改進(2010年)，除上述披露之香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂及就容許於附註以項目呈列其他全面收入組成部份分析作出之澄清外，全部改進現時與本集團無關。所有改進均於2011年財政年度起生效。

(c) 已頒佈但於2011年1月1日開始之財政年度尚未生效且本集團並未提早採納之新訂及經修訂準則如下：

- 香港財務報告準則第9號「財務工具」，由2013年1月1日起生效。
- 香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，於2012年1月1日或之後生效。
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露－金融資產轉讓」，於2011年7月1日或之後生效。

### 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	11,501,521	9,416,742
酒店經營收入	435,333	449,278
投資物業租金收入	196,001	132,024
其他	40,120	26,425
	<u>12,172,975</u>	<u>10,024,469</u>

(b) 分部資料

於2011年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業發展及投資				
	上海 世茂股份 有限公司 (「上海世茂」)	其他	酒店業務	未分配*	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
—物業銷售	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					(2,155,428)
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)	<u>7,946</u>	<u>(7,096)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>850</u>

\* 未分配主要指企業層面活動

截至2010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 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	1,759,015	7,657,727	—	—	9,416,742
—酒店經營收入	—	—	449,278	—	449,278
—投資物業租金收入	56,117	75,907	—	—	132,024
—其他	22,016	4,409	—	—	26,425
總收入	<u>1,837,148</u>	<u>7,738,043</u>	<u>449,278</u>	<u>—</u>	<u>10,024,469</u>
經營利潤／(虧損)	1,455,884	2,317,804	54,949	(21,635)	3,807,002
融資成本淨額	(54,586)	(92,154)	(42,717)	(28,326)	(217,783)
應佔下列公司業績：					
—共同控制實體	—	7,796	—	—	7,796
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>1,401,298</u>	<u>2,233,446</u>	<u>12,232</u>	<u>(49,961)</u>	<u>3,597,015</u>
所得稅開支					<u>(1,201,503)</u>
期內利潤					<u>2,395,512</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	5,329,707	9,006,901	348,710	14,892	14,700,210
投資物業公允價值收益	808,429	200,000	—	—	1,008,429
無形資產減值	—	9,200	—	—	9,200
折舊	3,211	10,626	120,226	6,940	141,003
土地使用權攤銷	—	814	12,397	—	13,211
持作銷售的落成物業					
減值虧損撥回	—	(144,856)	—	—	(144,856)
應收賬款減值撥備撥回	—	(318)	—	—	(318)

於2011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	-	1,007,740	-	1,007,740
共同控制實體	-	4,002,773	-	4,002,773
無形資產	1,709,730	429,156	130,928	2,269,814
其他分部資產	28,805,019	58,007,723	8,588,740	95,401,482
分部資產總額	<u>30,514,749</u>	<u>63,447,392</u>	<u>8,719,668</u>	102,681,809
遞延所得稅資產				1,117,611
可供出售金融資產				325,453
其他資產				651,149
總資產				<u>104,776,022</u>
借貸	8,682,482	13,253,245	1,689,000	23,624,727
其他分部負債	7,333,380	19,153,240	4,048,955	30,535,575
分部負債總額	<u>16,015,862</u>	<u>32,406,485</u>	<u>5,737,955</u>	54,160,302
企業借貸				13,820,762
遞延所得稅負債				2,732,277
其他負債				582,261
總負債				<u>71,295,602</u>

於2010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	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>

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、持有作銷售的落成物業、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在無形資產項下確認的商譽，惟不包括公司資產、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 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已收政府補助金	195,373	135,906
匯兌收益淨額	221,692	46,508
可供出售金融資產之股息收入	4,769	7,196
其他	7,931	4,850
	<u>429,765</u>	<u>194,460</u>

## 5 所得稅開支

### (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，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。

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	1,083,537	884,575
－中國土地增值稅	639,247	333,590
	<u>1,722,784</u>	<u>1,218,165</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	432,644	(16,662)
	<u>2,155,428</u>	<u>1,201,503</u>

## 6 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，合共約780,684,000港元(相等於人民幣649,216,000元)。

本公司於2010年8月24日舉行之董事會會議上宣派截至2010年6月30日止六個月的中期股息每股普通股15港仙，合共約531,638,000港元(相等於人民幣463,801,000元)。

本公司已於2011年5月12日舉行的股東週年大會上通過2010年末期股息每股普通股25港仙，合共約887,282,000港元(相等於約人民幣742,034,000元)。

## 7 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	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,297,224</u>	<u>2,109,760</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,548,562</u>	<u>3,543,499</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>92.9</u>	<u>59.5</u>

每股攤薄盈利乃通過假設根據購股權計劃所授出的購股權獲行使，而就潛在攤薄影響對已發行普通股加權平均數目作出調整而計算。

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,297,224</u>	<u>2,109,760</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>3,548,562</b>	3,543,499
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>4,223</u>	<u>7,538</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<b>3,552,785</b>	3,551,037
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b><u>92.8</u></b>	<b><u>59.4</u></b>

## 8 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
土地收購及動遷成本的按金	<b>1,429,480</b>	1,450,656
應收貿易賬款(附註)	<b>1,859,876</b>	2,022,178
其他應收賬款	<b>587,205</b>	487,418
建築成本的預付款項	<b>762,147</b>	557,119
預售所得款項的預付營業稅	<b>698,495</b>	606,901
	<b><u>5,337,203</u></b>	<b><u>5,124,272</u></b>

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。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
於90天內	<b>1,469,001</b>	1,710,853
超過90天至365天內	<b>328,401</b>	297,947
超過365天	<b>62,474</b>	13,378
	<b><u>1,859,876</u></b>	<b><u>2,022,178</u></b>

逾期應收貿易賬款分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
信用期內應收賬款	1,292,702	1,471,488
逾期但未減值	567,174	550,690
	<u>1,859,876</u>	<u>2,022,178</u>

董事認為逾期應收貿易賬款將可收回，而於2011年6月30日及2010年12月31日並無就逾期應收賬款作出減值。

## 9 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(i))	10,206,812	9,337,094
其他應付稅項	409,165	508,640
應計費用	442,583	284,697
其他應付賬款(附註(ii))	1,197,972	1,382,499
	<u>12,256,532</u>	<u>11,512,930</u>

附註：

(i) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
於90天內	9,118,031	8,733,743
超過90天至1年內	1,088,781	603,351
	<u>10,206,812</u>	<u>9,337,094</u>

(ii) 其他應付賬款包括：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
第三方貸款(附註)	–	500,000
建築商的訂金和墊款	124,019	82,433
租戶及酒店客戶的租賃按金	84,916	68,423
收取客戶按金	392,531	454,629
代政府機關向客戶收取的費用	542,681	153,714
其他	53,825	123,300
	<u>1,197,972</u>	<u>1,382,499</u>

附註：

該筆款項為無抵押、免息，並已於2011年6月30日止期間內償還。

## 10 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	966,837	1,025,577
— 土地使用權	23,416,884	13,146,262
— 由本集團發展作銷售的物業	10,934,936	8,836,592
— 就土地動遷及地盤平整向政府機關預付墊款	2,400,000	2,700,000
	<u>37,718,657</u>	<u>25,708,431</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：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
於1年內	70,272	58,161
2年至5年內	464,738	412,268
多於5年	786,566	850,007
	<u>1,321,576</u>	<u>1,320,436</u>

**(c) 應收經營租賃租金**

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，未來最低應收租金總額如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
於1年內	437,112	358,008
2年至5年內	920,168	810,663
多於5年	879,138	854,981
	<u>2,236,418</u>	<u>2,023,652</u>

## 遵守企業管治常規守則

截至2011年6月30日止六個月，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所載的企業管治常規守則的守則條文(「守則條文」)，惟下文所列偏離者除外。

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」)為董事進行證券交易的操守準則。所有本公司董事確認截至2011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

本公司或其任何附屬公司於截至2011年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會今天宣派截至2011年6月30日止六個月的中期股息每股普通股22港仙。股息將於2011年9月27日派發予2011年9月16日登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2011年9月15日(星期四)及2011年9月16日(星期五)兩天暫停辦理股份過戶登記手續。為確定符合享有中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票必須於2011年9月14日(星期三)下午4時30分前，送交本公司於香港的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8月31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。