

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12月31日止全年業績公佈

#### 業績摘要

1. 營業額為人民幣260億元，較2010年上升19.5%。
2. 毛利額上升25.4%至人民幣100億元(2010年：人民幣80億元)，毛利率由2010年36.6%上升至38.4%。
3. 股東應佔溢利上升22.5%至人民幣57.2億元。撇除主要非現金項目，股東應佔核心業務純利為人民幣45.6億元，較2010年上升20.6%(2010年：人民幣37.8億元)。
4. 每股基本盈利為人民幣162.2分，較2010年上升23.1%。
5. 來自酒店、投資物業及其他的收入上升8%至人民幣14.4億元。
6. 董事會建議派發股息每股18港仙，連同中期股息22港仙，全年每股共派股息40港仙(2010年：40港仙)。
7. 於2011年12月31日止，本集團可動用的資金為人民幣238億元，包括持有現金人民幣140億元及可使用之銀行授信餘額98億元。
8. 淨負債比率為81.7%(2010年同期：67.9%)。

## 主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2011年12月31日止年度業績報告。

### 2011年全年業績

回顧年內，中央政府繼續加強房地產調控，除「新國八條」及「新國五條」以外，調控政策在年內不斷細化和落實，限購、限價等行政手段由主要城市伸展到50多個城市，使房地產市場流通全面受阻，銷售速度進一步放緩，加上主要城市商品住宅供應量增加，令主要城市新房庫存量呈上升，部份城市新房可售量處於2010年高位，加大商品住宅售價在若干城市往下調的壓力。

房地產行業的融資環境依然延續了年初以來的緊縮態勢，央行總共進行3次加息，6次上調存款準備金率，使得流動性資金環境轉向緊縮，開發商資金鏈進一步收緊，企業為爭取最快的現金流，加速推盤節奏，市場競爭更趨激烈，客戶對企業的產品定位、城市佈局、價格、銷售策略各方面的要求均有提昇。

因應市場的各项變化，世茂房地產主動調整開發及銷售策略，落實及執行一系列加強內部管理的措施。由於限購政策對投資購房需求、高端房需求的影響相對較大，集團逐步把戰略重心向剛性自住需求為主流的二三線城市轉移，積極加速周轉策略，並將銷售速度及收款速度納入項目的控制指標，致力加建中小型普遍住宅的產品、及建造及設計不同類別產品，全方位覆蓋不同客戶需要、提昇產品及服務質素，致使在深度化的國家宏觀調控房地產市場下，2011年的業績猶勝去年。

回顧年內確認收入為人民幣260億元，較2010年上升19.5%；經營利潤上升18.5%至約人民幣110億元；股東應佔利潤為人民幣57.2億元，較上年大幅上升22.5%（2010年：人民幣46.7億元）。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14.2億元（2010年：人民幣11.8億元），折舊人民幣2.47億元（2010年：人民幣2.25億元）及商譽減值人民幣1,600萬元（2010年：人民幣6,800萬元）等調整共人民幣11.6億元（2010年：人民幣8.9億元），股東應佔核心業務純利為約人民幣45.6億元（2010年：人民幣37.8億元），同比增加20.6%。為回饋股東的支持，董事會（「董事會」）建議派發截至2011年12月31日止年度之末期股息每股18港仙（2010年：25港仙）。

## 市場回顧及展望

2011年，儘管發達市場復甦緩慢，中國經濟仍保持增長，但速度已放緩。緊縮的貨幣政策，受人民幣升值拖累的出口以及歐元區的債務危機都將對中國經濟產生下行壓力。國務院總理溫家寶向十一屆全國人大五次會議作政府工作報告時提出，2012年國內生產總值增長7.5%，是國內生產總值（GDP）預期增長目標八年來首次低於8%。

與此同時，環球經濟形勢再一次陷入危機的不測風雲，使中國經濟試圖通過調控房地產市場過快發展來實現結構性轉型的進程面臨新的挑戰。中央經濟工作會議確定了2012年中國宏觀經濟「穩中求進」的發展基調，其中對於房地產的表述中依然強調“要堅持房地產調控政策不動搖，促進房價合理回歸”的態度。

2011年嚴厲的限制性政策的執行效果，在打擊投資和投機性需求的同時，也壓抑了剛性和改善性需求，導致全國主要城市住宅價格於2011年底跌勢初顯。

展望在2012年，預期國內行業調控政策仍將持續一段時間，但隨著貨幣政策的微調，銀行新一年信貸額度的釋放，房貸或將出現結構性鬆動。個人住戶貸款方面，資金面的相對寬裕使得年底排隊貸款的購房者獲貸款可能性加大。此外，對於剛需型和改善型購房者，下調首付比例和利率也具備了一定的實施條件，這些亦將會帶動房地產市場回暖。

## 優化設計創新產品

2011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。為提升產品價值，使產品結構更趨合理，區域客戶匹配度更高，年內集團對超過30個項目重新進行設計優化，提升產品與區域客戶匹配性的產品區域特徵。在同等，甚至在高容積率的項目中實現更多的低密度產品，提高盈利水平，如：南京外灘新城超高層與低密度的產品組合。此外，為使產品貼近剛需，將原項目設計的公寓大戶型調整為中小戶型，還有根據不限購的商業特點，提高商業產品比例，如：武漢世茂嘉年華在今年即將上市的产品中，增加30%的SOHO、辦公等小戶型商業產品。

此外，為創造創新產品，在項目啟動前，集團促使各區域召開項目預備會、當期開發啟動會、展示區啟動會，加強項目資源整合與設計創新，又為定位客戶群提供量身定制產品，如：為80後、90後青年置業需求提供小戶型特色公寓。此外，為提升產品力及提升客戶滿意度，部份項目提高實用面積，以提高附加值。通過贈送面積將公寓類產品實用面積由原來的70%提高至80%-100%，及擺脫傳統思維，引入空中別墅等市場稀缺的全新產品，並於2012年推出及銷售。

## 完善人才提升制度 區域重新劃分

在政策調控和客戶對產品認知提高的趨勢下，房地產企業的競爭力優勢逐步從拿地轉向至人才優勢和產品優勢，越早轉型的企業越有利於在新的經濟環境中取得領先的市場地位，集團年內貫徹及系統化三級選拔人才的計劃(新世力計劃、中生代計劃、社會精英計劃)。

為使管理更精細化，年內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，和提高執行效率。

## 多元業態全面佈局

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，集團進行全產業鏈模式，全面發展多元化住宅、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。

發展多元化住宅仍然是公司業務的主體，自限購政策出臺，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，2011年集團實現物業銷售金額為307億元人民幣，未能完成合約銷售目標主要由於市場需求放緩及部份工程延誤之影響所致。

在商業地產方面，2011年，上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)營業收入人民幣55.6億元，同比增長22.6%；除所得稅後淨利潤人民幣25.8億元，同比增長4.5%。

報告年內，上海世茂通過北京、常熟、杭州、徐州、昆山、南京、武漢等項目銷售，實現合同簽約額50.7億元，合同簽約面積34.3萬平方米。由於2011年下半年房地產宏觀調控加劇、信貸趨緊等不利因素，導致市場觀望、成交下滑，加之南京項目銷售未達預期以及廈門專案因工程建設原因推遲開盤等因素影響，未能達成上海世茂年初設定的經營目標。

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，包括國際旅遊渡假區、體育休閒渡假區、休閒渡假養生社區等項目；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。

## 優化財務

與同行業相比，目前公司的淨負債率仍處於略高水平，世茂房地產在2012年將恪守審慎的財務政策，透過銷售物業及投資業務的盈利貢獻將負債率降到合理的水平。

與此同時，世茂房地產將加快周轉及銷售，致力提昇銷售回款率。本公司亦持有充足現金，截至2011年12月31日止，集團持有現金人民幣140億元(2011年6月30日：人民幣122億元)，加上豐厚的土地儲備與暢通的融資管道上，可作支援全年加大銷售的後盾。

截至2011年12月31日止，集團持有的土地儲備為3,950萬平方米，由於土地儲備充足，公司在購買土地時可更為審慎，避免了因土地缺乏而不得不投入大量資金購地的情況。手握可供未來發展所需的土地，世茂房地產在土地市場上投入大量資金的壓力較小，在調用資金上頭寸更為靈活。與此同時，由於世茂房地產品牌具高知名度，獲得了中國銀行等國家級金融機構的青睞，於2011年12月底，未動用銀行授信額度人民幣98億元，為探索多元化的融資管道打牢了基礎。未來，本集團通過國內貸款及國外融資等方式在改善現金流的同時，財務成本亦將會降低，且債務結構更為優化，令財務基礎更加穩健。

## 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，實有賴他們的支持和關注。

許榮茂  
主席

香港，2012年3月29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2011年12月31日止年度營業額較2010年的人民幣218億元增長了19.5%達到人民幣260億元。年內物業銷售收入為人民幣246億元，佔收益總額的94.5%，較2010年同期增長達20.2%，平均入賬銷售價格從2010年每平方米人民幣10,025元上升至2011年每平方米人民幣11,786元，單個項目銷售單價同比均有上升，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自2010年初起有所上調，導致平均入賬銷售價格有所上漲。2011年本集團旗下入賬項目總數為28個，2010年則有25個。其中，7個項目分別為寧波世茂世界灣、杭州世茂江濱花園、北京世茂宮園、昆山世茂蝶湖灣、廈門世茂湖濱首府、武漢世茂錦繡長江及昆山世茂東壹號新城入賬銷售收入均分別達人民幣10億元以上。

##### 2) 集團銷售穩定增長，目標達全年銷售目標

2011年，集團合約銷售額達307億元人民幣，總合約銷售面積2,390,000平方米（2010：2,530,000平方米），平均合約售價方面，由去年的每平方米人民幣12,054元增加至今年的每平方米人民幣12,845元。本集團預期2012年共有550萬平方米的可供出售面積，包括2011年年底可供出售面積約176萬平方米。

##### 3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2011年竣工的總樓面面積約為336萬平方米，仍較2010年的270萬平方米同期上升了24.4%。年內，集團各地項目工程完成情況良好，新增已開工面積約300萬平方米。於2011年12月31日，本集團於34個城市共有69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，為保持資金實力，本集團初訂計劃竣工樓面面積約332萬平方米，本集團施工面積於2011年達720萬平方米。

#### 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，年內本集團在福建晉江、海南文昌、福建鼓嶺、寧波余姚、寧波象山及北京新增6幅優質地塊，規劃建築面積約464萬平方米；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1,212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12月31日，本集團的每平方米平均土地成本為每平方米人民幣1,548元，相對低廉的土地為日後利潤率的提高提供了有效保證。

2011年12月31日，世茂房地產以3,950萬平方米(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，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

於回顧年內，本集團來自投資物業租賃方面的營業額為人民幣4.41億元，較去年同期上升36%，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。

世茂房地產透過控有上海世茂64%的股權發展商業房地產。目前，上海世茂共擁有約900萬平方米的土地儲備，成為國內商業地產土地儲備最多的上市房地產企業，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。2011年，上海世茂的在建項目達14個，公司完成了6家世茂廣場、5家世茂百貨、10家影院、11家樂樂城的開業運營。

廣場營運方面，上海世茂商都、紹興世茂廣場、蘇州世茂廣場、昆山世茂廣場、常熟世茂廣場及徐州世茂廣場等項目已經相繼開業經營，上海世茂持有的經營性物業面積已達

66萬平方米。

影院投資方面，已開業的10家世茂影院共有84塊銀幕，擁有超過1.06萬個座位。2011年，世茂影院為近140萬位觀眾提供觀影服務，實現營業收入和票房收入較2010年分別大幅度增長358%及359%。

百貨經營方面，北京世茂百貨於12月底正式開業經營，這是繼瀋陽、福州、煙台、蕪湖等城市陸續開出門店後，世茂百貨進軍北京的第一家門店，至此，世茂百貨總經營建築面積已達20萬平方米以上。

兒童事業發展方面，「世天樂樂城」是上海世茂商業領域重要的產業延伸，截至2011年底，「世天樂樂城」已在全國各地開出11家門店，初步構建起連鎖經營體系，力爭在短時間內從區域劃分、產品定位、增值服務、遊樂專案研發等多角度實現與傳統兒童樂園的差異化經營。

## 酒店經營

2011年全年，本集團旗下酒店方面的營業額為人民幣8.92億元，同比2010世博年減少8.4%，但較2009年增長近39%。

從短期看，後世博效應對上海酒店市場具有一定影響。2008年北京奧運會後，北京酒店生意逐步恢復即是一個例子。從中長期看，上海將建設成為國際一流的金融、航運、旅遊中心，加上迪斯尼、大飛機等大型支柱產業的推進，上海酒店市場的需求將持續旺盛，酒店生意有望長期見好。

同行比較方面，集團在滬的皇家艾美和外灘茂悅兩家酒店收入保持上海同行前列，人力資源成本持續低於同行平均值。作為上海郊區為數不多的國際五星酒店之一，佘山艾美酒店通過不斷開發各式婚宴、合理優化員工結構等手段，整體經營效率繼續處郊區酒店前列。2011年全年，上海三家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40項。

2010年10月開業的牡丹江假日酒店是當地唯一國際知名品牌酒店，經過1年來的努力，經營已步入正軌，確立了在當地市場上的重要地位，酒店成功接待了當時的朝鮮領導人率領的代表團。

2011年，集團共有兩家酒店開業，分別為9月29日開業的紹興世茂假日酒店和12月8日開業的南京世茂濱江希爾頓酒店。這兩家酒店均是當地重要的國際知名品牌酒店。經過開業期的磨合，兩家酒店正逐漸在市場上確立其地位。加上已開業的佘山艾美、皇家艾美、外灘茂悅、牡丹江假日酒店，集團目前已有6家酒店開業，並分別由喜達屋、凱悅、洲際和希爾頓4家國際著名酒店集團管理，擁有客房總數近2700間。

### **融資管道暢順，財務管理穩健**

2011年受到美國及歐洲多國債務危機影響，籠罩全球股市和歐美匯市，縱使有跡象顯示國家收緊信貸，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；於2011年12月31日，集團持有現金人民幣140億元。此外，秉承一貫穩健的財務策略，集團未來會積極調節其貸款結構，促使其淨資產負債率回復控制在較合理水平，以降低財務風險。

### **投資者關係**

本集團投資者關係團隊的主要工作是實現公司、股東、金融界和其他相關人士之間最有效的雙向溝通。無論房地產市場走勢如何，在資訊披露方面，我們皆能保持高透明度及一致性。團隊在上市以來的五年維持了對外緊密的溝通，讓大家更瞭解本公司戰略和業績，表現出本集團的誠信，欣然贏得了股東、投資者和多位分析師的認可。為幫助本集團管理層和各方更好地瞭解市場形勢、政策變更及公司業績，本集團參加了多個投資者會議，主動公佈每月營運數據，以向投資者提供最新資訊，在股東週年大會及股東特別大會上設立問答環節，並在符合《上市規則》的情況下滿足各種會面、致電、項目參觀要求。本集團管理層對市場變化的快速反應，穩健的財政和良好的銷售業績都吸引了金融界的關注。現時覆蓋分析的證券行已達28家，使更多人有機會瞭解本公司。

## 財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
收入	<b>26,031</b>	21,789
毛利	<b>10,000</b>	7,977
經營利潤	<b>11,010</b>	9,290
股東應佔利潤	<b>5,723</b>	4,672
每股盈利－基本(人民幣分)	<b>162.2</b>	131.8

### 收入

截至2011年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣260.31億元，(2010年：人民幣217.89億元)，較2010年增加19.5%。本集團94.5% (2010：93.8%)的收入來自物業銷售，5.5% (2010年：6.2%)來自酒店經營、商業物業租賃及其他業務。

收入的組成部分分析如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
出售物業	<b>24,589</b>	20,450
酒店經營收入	<b>892</b>	974
投資物業租金收入	<b>441</b>	324
其他	<b>109</b>	41
合計	<b><u>26,031</u></b>	<b><u>21,789</u></b>

(i) 出售物業

截至2011年及2010年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2011年		2010年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
<b>世茂房地產</b>				
北京世茂奧臨花園	-	-	3,317	25
武漢世茂錦繡長江	132,906	1,233	47,880	495
紹興世茂迪蕩新城	67,344	865	180,916	1,660
哈爾濱世茂濱江新城	47,268	530	31,616	143
常熟世茂世紀中心	5,277	44	159,161	1,131
昆山世茂蝶湖灣	180,724	1,444	154,899	1,116
上海世茂佘山莊園	-	-	2,455	177
上海世茂濱江花園	6,348	502	6,540	534
昆山世茂東壹號	135,895	1,017	149,803	1,068
杭州世茂江濱花園	179,817	2,170	112,608	1,322
上海世茂愛馬尚郡	33,278	291	28,262	274
蕪湖世茂濱江花園	3,002	43	54,724	401
福州世茂天城	19,731	407	149,999	2,152
瀋陽世茂五里河	35,091	312	134,341	1,123
蘇州世茂運河城	86,572	965	127,772	1,254
嘉興世茂新城	11,242	86	85,228	411
常州世茂香檳湖	72,472	551	107,204	749
煙台世茂海灣一號	30,441	353	43,214	542
徐州世茂東都	87,750	542	8,776	54
泰州世茂河濱花園	63,188	356	41,399	211
寧波世茂世界灣	243,483	2,732	159,154	1,166
牡丹江假日山水	1,350	5	27,730	109
北京世茂宮園	31,418	1,515	-	-
廈門世茂湖濱首府	56,312	1,381	-	-
寧波世茂海濱花園	107,936	889	-	-
天津世茂濕地公元	60,704	661	-	-
大連融城	11,219	146	-	-
咸陽世茂中心	20,884	293	-	-
小計(a)	<u>1,731,652</u>	<u>19,333</u>	<u>1,816,998</u>	<u>16,117</u>
<b>上海世茂</b>				
常熟世茂世紀中心(商業)	127,506	1,103	31,482	442
紹興世茂迪蕩新城(商業)	11,273	178	20,780	331
北京世茂國際廣場	60,905	2,623	35,330	1,713
南京世茂外灘新城	16,052	253	81,829	1,347
福州世茂外灘花園	-	-	3,330	17
蘇州世茂運河城(商業)	-	-	48,057	461
蕪湖世茂濱江花園(商業)	-	-	2,033	22
徐州世茂東都(商業)	44,365	179	-	-
杭州世茂江濱COSMO	94,512	920	-	-
小計(b)	<u>354,613</u>	<u>5,256</u>	<u>222,841</u>	<u>4,333</u>
合計(a)+(b)	<u><u>2,086,265</u></u>	<u><u>24,589</u></u>	<u><u>2,039,839</u></u>	<u><u>20,450</u></u>

## (ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	128	132
上海世茂皇家艾美酒店	384	434
上海外灘茂悅大酒店	349	408
牡丹江世茂假日酒店	22	—
南京希爾頓酒店	3	—
紹興世茂假日酒店	6	—
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>892</b>	<b>974</b>

酒店經營收入稍微減少約8.4%，由2010年的人民幣9.74億元下降至2011年的人民幣8.92億元。酒店經營收入減少，主要由於2010年的上海世界博覽會舉辦完畢後遊客減少所致。

## (iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入為人民幣4.41億元。租金收入增加35.9%，主要由於紹興世茂迪蕩新城的業務增長，以及其他物業開始招租所致。

其他收入人民幣1.09億元主要來源於經營百貨公司、電影院及兒童事業。

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	156	148
北京世茂大廈	85	77
常熟購物中心	21	13
上海世茂商都	35	33
紹興世茂迪蕩新城	70	38
蘇州世茂運河城	8	6
昆山世茂廣場	14	—
蕪湖世茂濱江花園(商業)	4	—
徐州世茂東都(商業)	7	—
雜項租金收入	41	9
其他	109	41
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>550</b>	<b>365</b>

## 銷售成本

銷售成本上升16.1%，由2010年的人民幣138.12億元增加至2011年的約人民幣160.31億元，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：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
銷售稅	1,518	1,205
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	14,094	12,235
酒店、商業物業和其他直接經營成本	419	372
合計	<u>16,031</u>	<u>13,812</u>

## 投資物業公允價值收益

於回顧年度，本集團錄得共人民幣25.27億元公允價值收益(2010年：公允價值收益人民幣23.40億元)，主要來自投資物業數量增加及若干已建成的投資物業價值進一步上升。扣除遞延所得稅項人民幣6.32億元後的公允價值收益淨額共人民幣18.95億元(2010年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益人民幣17.55億元)。

## 其他收益

截至2011年12月31日止年度之其他收益為人民幣7.94億元(2010年：人民幣7.97億元)，主要包括政府補助及匯兌收益淨額。

## 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7.70億元(2010年：人民幣5.64億元)。營銷及市場推廣成本增加主要由於附帶營銷活動的項目增加所致。年內行政開支為人民幣13.49億元(2010年：人民幣10.83億元)。行政開支增加24.5%，主要由於年內隨著業務擴張人工成本及企業及辦公室開支增加所致。除此之外，2010年本集團持作銷售用途的落成物業的減值虧損轉回為人民幣1.525億元，但於2011年本集團並無任何虧損轉回。

## 經營利潤

截至2011年12月31日止年度之經營利潤為人民幣110億元，較2010年增加18.5%(2010年：人民幣93億元)。

## 融資成本淨額

融資成本淨額減少至人民幣3.80億元(2010年：人民幣6.72億元)，主要由於年內更多利息支出用於資本化。

## 應佔聯營公司及共同控制實體業績

應佔聯營公司利潤為人民幣9,800萬元(2010年：應佔虧損人民幣4,800萬元)，主要來自廣州亞運會項目。應佔共同控制實體利潤為人民幣2,400萬元(2010年：應佔利潤人民幣1萬元)。

## 稅項

本集團年內所得稅開支為人民幣43.03億元，其中土地增值稅為人民幣11.71億元(2010年：人民幣30.79億元，其中土地增值稅為人民幣10.72億元)。

## 股東應佔利潤

年內股東應佔利潤增加22.5%，由2010年的人民幣46.72億元上升至2011年的人民幣57.23億元，主要因入賬銷售大幅上升所致。

## 流動資金及財務資源

於2011年12月31日，本集團資產總值為人民幣1,172億元，當中流動資產達人民幣732億元。負債總額為人民幣822億元，而非流動負債則為人民幣308億元。總權益為人民幣350億元，其中本公司股東應佔權益達人民幣306億元。

於2011年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制的現金結餘)約人民幣140億元(2010年12月31日：人民幣137億元)，借貸總額約人民幣426億元(2010年12月31日：人民幣341億元)。淨借貸總額為人民幣286億元(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12月31日的81.7%。

於2011年12月31日，本集團借貸的還款期載列如下：

	人民幣百萬元
<b>銀行借貸及其他金融機構借貸</b>	
一年以下	14,983
一至二年	8,866
二至五年	7,126
五年以上	4,205
<b>高級票據</b>	
二至五年	2,135
五年以上	5,246
合計	<u>42,561</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	1,612	10,160
港元	4,102	3,325
人民幣	29,076	29,076

### 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3.5億美元的高級票據。

於2011年5月3日，本集團已完成贖回於2006年發行本金金額為2.5億美元的浮息票據。

### 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3.96億美元、高級票據12億美元及銀行借貸41億港元。

## 資產抵押

於2011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434億元，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264億元。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67億元的借貸。

## 或然負債

於2011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18億元。

## 資本及物業發展開支承擔

於2011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295億元。

## 僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團共僱用4,410名僱員。年內薪酬開支總額為人民幣6.14億元。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2011年12月31日止年度的綜合業績連同2010年的比較數字。此等全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

## 綜合全面收入報表

截至2011年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	3	<b>26,031,426</b>	21,789,433
銷售成本	6	<b>(16,031,376)</b>	(13,812,137)
<b>毛利</b>		<b>10,000,050</b>	7,977,296
投資物業公允價值收益		<b>2,527,013</b>	2,339,562
其他收入／其他收益－淨額		<b>794,320</b>	796,826
營銷和市場推廣成本	6	<b>(769,889)</b>	(563,900)
行政開支	6	<b>(1,349,272)</b>	(1,083,122)
其他營運開支	6	<b>(192,173)</b>	(176,703)
<b>經營利潤</b>		<b>11,010,049</b>	9,289,959
融資收益		<b>100,074</b>	66,247
融資成本		<b>(480,420)</b>	(737,800)
融資成本－淨額	7	<b>(380,346)</b>	(671,553)
應佔業績			
－聯營公司		<b>97,653</b>	(48,110)
－共同控制實體		<b>24,213</b>	14
		<b>121,866</b>	(48,096)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>10,751,569</b>	8,570,310
所得稅開支	8	<b>(4,302,640)</b>	(3,079,368)
<b>年度利潤</b>		<b>6,448,929</b>	5,490,942
其他綜合收入：			
可供出售金融資產之公允價值 虧損，扣除稅項		<b>(60,346)</b>	(258,432)
<b>年度全面收入總額</b>		<b>6,388,583</b>	5,232,510

綜合全面收入報表(續)  
截至2011年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		5,722,775	4,671,536
非控制性權益		726,154	819,406
		<u>6,448,929</u>	<u>5,490,942</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		5,684,021	4,505,571
非控制性權益		704,562	726,939
		<u>6,388,583</u>	<u>5,232,510</u>
股息	9	<u>1,145,545</u>	<u>1,218,424</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
—基本(人民幣分)	10	162.2	131.8
—攤薄(人民幣分)	10	162.1	131.6

綜合資產負債表  
於2011年12月31日

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		8,325,789	6,553,628
投資物業		20,566,979	11,854,995
土地使用權		2,475,068	2,572,389
無形資產		2,264,027	2,280,462
聯營公司		1,308,281	412,442
共同控制實體		4,307,877	3,908,554
可供出售金融資產		267,362	347,823
遞延所得稅資產		1,313,909	1,193,780
其他非流動資產		3,205,665	11,750,131
		<u>44,034,957</u>	<u>40,874,204</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		37,324,085	29,013,883
持作銷售用途的落成物業		7,382,116	4,761,453
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	4	4,472,085	5,124,272
收購土地使用權之預付款		7,634,561	—
預付所得稅		949,184	640,567
應收關聯公司款項		1,451,591	1,526,306
受限制現金		1,681,222	1,589,081
現金及現金等價物		12,312,740	12,139,549
		<u>73,207,584</u>	<u>54,795,111</u>
<b>總資產</b>		<u><b>117,242,541</b></u>	<u><b>95,669,315</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本		355,737	362,384
儲備			
— 擬派末期股息	9	505,772	754,623
— 其他		29,730,171	25,581,827
		<u>30,591,680</u>	<u>26,698,834</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>4,426,397</u>	<u>3,255,150</u>
<b>總權益</b>		<u><b>35,018,077</b></u>	<u><b>29,953,984</b></u>

# 綜合資產負債表(續)

於2010年12月31日

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		27,577,834	24,695,507
遞延所得稅負債		3,172,815	2,370,209
		<u>30,750,649</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	5	17,317,407	11,512,930
預收客戶款項		11,828,902	11,932,050
應付所得稅		7,159,326	5,693,970
借貸		14,983,419	9,376,655
衍生金融工具		52,115	—
應付關聯方款項		30,831	30,831
遞延收入		101,815	103,179
		<u>51,473,815</u>	<u>38,649,615</u>
<b>總負債</b>		<u>82,224,464</u>	<u>65,715,331</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>117,242,541</u>	<u>95,669,315</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>21,733,769</u>	<u>16,145,496</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>65,768,726</u>	<u>57,019,700</u>

# 綜合財務報表摘選附註

## 1 一般資料

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

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

除另有指明外, 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, 該等政策於兩個呈列年度貫徹使用。

### 2.1 編製基準

綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。除對投資物業的重估及可供出售金融資產及衍生金融工具按公允價值列賬外, 綜合財務報表乃按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需作出判斷。

#### (a) 本集團採納的經修訂之準則

以下經修訂準則於自2011年1月1日開始之財政年度首次強制採納：

- 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。由於本集團不受政府控制，故該經修訂準則不會對本集團財務報表造成重大影響。

**(b) 自2011年1月1日開始之財政年度首次強制採納，但目前與本集團無關的新訂及經修訂準則及詮釋(惟可能對未來交易及事項的會計處理產生影響)**

- 香港會計準則第32號「供股權分類」，自2010年2月1日或之後開始的年度期間生效。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號「以權益工具消除金融負債」，自2010年7月1日或之後開始的年度期間生效。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號修訂本「最低資金要求之預付款項」，自2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。
- 於2010年5月由香港會計師公會頒佈的對香港財務報告準則(2010年)之第三次改進，除香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂及釐清以於附註內呈列按項目劃分的其他全面收益組成部分的分析外，全部於2011年財政年度生效。

**(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準則、修訂及詮釋**

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，自2015年1月1日或之後開始之會計期間生效。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，自2013年1月1日或之後開始之會計期間生效。
- 香港財務報告準則第11號「合資安排」，自2013年1月1日或之後開始之會計期間生效。
- 香港財務報告準則第12號「其他實體權益披露」，自2013年1月1日或之後開始之會計期間生效。
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」，自2013年1月1日或之後開始之會計期間生效。

管理層現正評估該等準則之影響，惟尚未能指出是否將導致本集團重大會計政策及財務資料呈報出現任何重大變動。

### 3 分部資料

本集團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且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溢利的計量評估經營分部的表現。本集團向主要經營決策者提供的資料的計量方法，與財務報表的計量方法一致。

#### (a) 收入

本集團營業額包括於下列年內確認的收入：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	24,589,476	20,450,110
酒店經營收入	892,012	974,150
投資物業租金收入	440,559	324,106
其他	109,379	41,067
	<u>26,031,426</u>	<u>21,789,433</u>

(b) 分部資料

截至2011年12月31日止年度

	物業開發及投資				
	上海世茂股份 有限公司 (「上海世茂」)*	其他	酒店業務	未分配**	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	5,256,149	19,333,327	—	—	24,589,476
—酒店經營收入	8,245	—	883,767	—	892,012
—投資物業租金收入	241,309	199,250	—	—	440,559
—其他	59,236	50,143	—	—	109,379
總收入	<u>5,564,939</u>	<u>19,582,720</u>	<u>883,767</u>	<u>—</u>	<u>26,031,426</u>
經營利潤	3,898,316	6,586,574	150,544	374,615	11,010,049
財務費用淨值	(101,530)	(167,823)	(7,925)	(103,068)	(380,346)
應佔業績					
—聯營公司	—	97,653	—	—	97,653
—共同控制實體	—	24,213	—	—	24,213
除所得稅前利潤	<u>3,796,786</u>	<u>6,540,617</u>	<u>142,619</u>	<u>271,547</u>	10,751,569
所得稅開支					<u>(4,302,640)</u>
年度利潤					<u>6,448,929</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	8,035,281	25,072,887	2,048,243	1,222	35,157,633
投資物業公允價值收益	1,927,013	600,000	—	—	2,527,013
衍生金融負債公允價值虧損	—	—	—	52,115	52,115
無形資產撇銷	—	16,435	—	—	16,435
折舊	18,850	27,232	230,192	21,740	298,014
土地使用權攤銷	3,919	—	36,139	—	40,058
計提持作銷售的 落成物業減值虧損	—	15,398	—	—	15,398
應收賬款減值撥備	6,066	—	—	—	6,066

\* 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2011年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			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				645,831
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				227,656
總負債				<u>82,224,464</u>

截至2010年12月31日止年度

	物業開發及投資				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	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／(虧損)	<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
無形資產撇銷	—	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
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

於2010年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			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				<u>1,847,906</u>
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				<u>160,823</u>
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、衍生金融工具、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

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	1,177,617	1,450,656
應收貿易賬款(附註(b))	1,549,466	2,022,178
預售所得款項的預付營業稅	676,215	606,901
建築成本預付款項	326,812	557,119
其他應收賬款	741,975	487,418
	<u>4,472,085</u>	<u>5,124,272</u>

- (a) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該押金將於應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該金額將悉數退還。
- (b) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90天內	1,220,336	1,710,853
超過90天至365天內	289,375	297,947
超過365天	39,755	13,378
	<u>1,549,466</u>	<u>2,022,178</u>

於2011年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣1,422,348,000元(2010年：人民幣1,928,480,000元)。

應收貿易賬款分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
信用期內應收賬款	872,166	1,471,488
已逾期但未減值	677,300	550,690
	<u>1,549,466</u>	<u>2,022,178</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2011年12月31日的已逾期應收賬款進行撥備(2010年：無)。

於2011年12月31日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣22,173,000元(2010年：人民幣16,107,000元)。

於2011年12月31日，本集團應收貿易賬款、土地使用權的按金及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

於2011年及2010年12月31日，本集團大部分應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣列值。

## 5 應付貿易賬款及其他應付賬款

### 本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	15,525,549	9,337,094
其他應付稅項	551,945	508,640
應計費用	463,316	284,697
其他應付賬款(附註(b))	776,597	1,382,499
	<u>17,317,407</u>	<u>11,512,930</u>

附註：

(a) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90天內	14,517,012	8,733,743
超過90天至1年內	1,008,537	603,351
	<u>15,525,549</u>	<u>9,337,094</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
第三方貸款(附註)	–	500,000
收取客戶按金	264,830	454,629
代政府機構向客戶收取的費用	127,719	153,714
承建商的訂金	136,289	82,433
租戶及酒店客戶的租賃按金	140,074	68,423
其他	107,685	123,300
	<u>776,597</u>	<u>1,382,499</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。貸款已於2011年悉數償還。

## 6 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
員工成本—包括董事薪酬(附註(a))	613,674	559,583
核數師薪酬	6,900	6,300
折舊	298,014	272,643
土地使用權攤銷	40,058	32,047
應收賬款減值撥備	6,066	5,898
計提/(淨撥回)持作銷售的落成物業減值虧損	15,398	(152,480)
衍生金融工具的公允價值虧損	52,115	–
廣告、宣傳和佣金成本	460,822	343,375
已出售物業成本及其他	14,157,018	12,223,369
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	1,413,713	1,116,060
無形資產撇銷	16,435	67,799
慈善捐款	13,250	47,326
投資物業產生的直接開支	36,703	11,937
經營租約租金開支	79,659	66,260
酒店營運產生的直接開支	396,604	423,170
出售一間附屬公司的虧損	34,450	–
企業及辦公開支	441,311	393,598
其他開支	260,520	218,977
	<u>18,342,710</u>	<u>15,635,862</u>
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	<u>18,342,710</u>	<u>15,635,862</u>

(a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
工資及薪金	460,089	420,044
退休金成本－法定退休金(附註(c))	45,318	37,995
其他津貼及福利	108,267	101,544
	<u>613,674</u>	<u>559,583</u>

(b) 營業稅及其他徵費

本集團於中國註冊成立的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。

## 7 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行借貸利息		
－須於五年內全數償還	1,467,887	953,110
－毋須於五年內全數償還	270,748	233,163
高級票據利息		
－須於五年內全數償還	189,520	86,544
－毋須於五年內全數償還	558,824	320,416
其他金融機構借貸利息		
－須於五年內全數償還	552,913	82,352
	<u>3,039,892</u>	<u>1,675,585</u>
減：資本化利息	<u>(2,559,472)</u>	<u>(937,785)</u>
融資成本	480,420	737,800
融資收入	<u>(100,074)</u>	<u>(66,247)</u>
融資成本淨額	<u><u>380,346</u></u>	<u><u>671,553</u></u>

## 8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	2,304,624	1,819,915
－中國預扣所得稅	124,643	—
－中國土地增值稅	1,170,781	1,071,747
	<u>3,600,048</u>	<u>2,891,662</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	517,592	187,706
－中國預扣所得稅	185,000	—
	<u>702,592</u>	<u>187,706</u>
	<u><u>4,302,640</u></u>	<u><u>3,079,368</u></u>

## 香港利得稅

由於本集團於截至2011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(2010年：無)。

## 中國企業所得稅

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

## 中國土地增值稅

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

## 中國預扣所得稅

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

海外控股公司出售於中國投資的收益亦可能須繳付10%預扣稅。

## 9 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股22港仙 (2010年：15港仙)(附註(a))	639,773	463,801
擬派末期股息每股普通股18港仙 (2010年：25港仙)(附註(b))	505,772	754,623
	<u>1,145,545</u>	<u>1,218,424</u>

附註：

- (a) 本公司於2011年8月31日舉行的董事會會議上宣派截至2011年6月30日止六個月中期股息每股普通股22港仙(2010年：15港仙)，共約780,684,000港元(相等於人民幣649,216,000元)。

- (b) 於2012年3月29日舉行的會議上，董事建議由2011年12月31日之股份溢價派發末期股息每股普通股18港仙。擬派股息並未於綜合財務報表內列為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後將會列作截至2012年12月31日止年度之股份溢價分派。本公司於2011年3月22日召開的董事會議上建議派發的2010年末期股息每股普通股25港仙，共約887,282,000港元(相等於人民幣754,623,000元)已於2011年5月12日召開的本公司股東週年大會上獲批准。

## 10 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	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,722,775	4,671,536
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,527,568	3,544,710
每股基本盈利(人民幣分)	<u>162.2</u>	<u>131.8</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	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,722,775	4,671,536
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,527,568	3,544,710
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>3,181</u>	<u>5,966</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,530,749	3,550,676
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>162.1</u>	<u>131.6</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2011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2011年12月31日止年度內，本公司於聯交所以合共514,343,000港元之代價回購84,055,000股本公司之普通股。回購之普通股已被註銷，因此本公司之已發行股本已按此等被註銷股份之面值相應減少，有關回購之詳情如下：

	回購之 股份數目	所支付 每股最高價 (港元)	所支付 每股最低價 (港元)	代價總額 (港幣千元)
2011年9月	69,055,000	7.24	5.65	431,978
2011年10月	15,000,000	5.79	5.39	82,365
	<u>84,055,000</u>			<u>514,343</u>

除以上所披露者外，截至2011年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 股東週年大會

本公司2012年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2012年6月18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

董事會建議就截至2011年12月31日止年度派發末期股息每股普通股18港仙。建議之末期股息，倘在本公司即將舉行的股東週年大會上獲得通過，將於2012年7月18日派發予於2012年6月26日登記在股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 於2012年6月15日(星期五)及2012年6月18日(星期一)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東週年大會並於會議上投票之股東身份。為確保合資格出席股東週年大會及於會上投票的權利，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年6月14日(星期四)下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；及
- (ii) 於2012年6月25日(星期一)及2012年6月26日(星期二)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有建議末期股息的資格。為確保合資格收取建議的末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年6月22日(星期五)下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上文分段(i))。

於上文分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

代表董事會  
世茂房地產控股有限公司  
主席  
許榮茂

香港，2012年3月29日

於本公佈日期，董事會包括五位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、姚櫟女士、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。