

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



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2012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136.9億元，較2011年同期上升12.4%。
2. 毛利額輕微下降4.2%至人民幣47.1億元(2011年同期：人民幣49.2億元)，毛利率由2011年同期40.4%下降至34.4%。
3. 股東應佔利潤輕微下降5.5%至人民幣31.1億元。撇除除稅後主要非現金項目，期內股東應佔核心業務純利為人民幣18.6億元，較2011年同期下降15.5%。
4. 每股基本盈利為人民幣89.8分，較2011年同期輕微下降3.3%。
5. 來自酒店及投資物業的收入上升13.6%至人民幣7.2億元。
6. 2012年上半年合約銷售額達人民幣225.1億元，同比增加57.9%。
7. 截至2012年6月30日止，本集團可動用的資金為人民幣252.5億元，包括持有現金人民幣152.5億元及可使用之銀行授信餘額人民幣100.0億元。
8. 淨負債比率大幅下降至68.3%(2011年年底：81.7%)。

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。

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%。

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。

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、蘇州世茂運河城、常熟世茂世紀中心、寧波世茂世界灣、天津世茂濕地公園、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。

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。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

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。

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。

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。

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扎實基礎。

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。

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 2011年上半年
人民幣百萬元 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 2011年上半年
人民幣百萬元 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	<u>13,687.2</u>	<u>12,173.0</u>

(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	-	-
寧波世茂海濱花園	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
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	–
	<hr/>	<hr/>
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。

(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
	<hr/>	<hr/>
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	<u>8,975.4</u>	<u>7,254.9</u>

投資物業公允價值收益

於回顧期內，本集團錄得公允價值收益總額人民幣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。

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%。

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。

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。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2012年6月30日止六個月的未經審核綜合業績連同比較數字。此等中期財務報表乃未經審核，惟已獲本公司的審核委員會審閱。

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	3	13,687,238	12,172,975
銷售成本		(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		898,050	429,765
營銷及市場推廣成本		(439,911)	(272,380)
行政開支		(865,630)	(846,812)
其他營運開支		(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		(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	4	(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

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2012年	2011年
附註		人民幣千元	人民幣千元
期間歸屬於以下人士之利潤：			
	本公司權益持有人	3,114,688	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	5	<u>-</u>	<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)	6 89.8	92.9
	— 攤薄(人民幣分)	6 89.7	92.8

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		9,318,142	8,325,789
投資物業		23,760,512	20,566,979
土地使用權		2,546,595	2,475,068
無形資產		2,234,631	2,264,027
聯營公司		1,201,560	1,308,281
共同控制實體		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		3,272,583	3,205,665
		<u>49,489,203</u>	<u>44,034,957</u>
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	7	6,322,159	4,472,085
收購土地使用權預付款項		5,959,295	7,634,561
預付所得稅		1,067,122	949,184
應收關聯公司款項		1,947,941	1,451,591
受限制現金		1,482,383	1,681,222
現金及現金等價物		13,771,826	12,312,740
		<u>73,964,718</u>	<u>73,207,584</u>
總資產		<u>123,453,921</u>	<u>117,242,541</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		356,275	355,737
儲備			
— 擬派股息		—	505,772
— 其他		32,890,159	29,730,171
		<u>33,246,434</u>	<u>30,591,680</u>
非控制性權益		<u>4,730,520</u>	<u>4,426,397</u>
總權益		<u>37,976,954</u>	<u>35,018,077</u>

	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		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	8	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		15,333,766	14,983,419
衍生金融工具		60,198	52,115
應付關聯公司款項		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>

截至2012年6月30日止六個月中期簡明綜合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,本中期簡明綜合財務資料均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位,並於2012年8月27日刊發。

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。該項修訂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(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。

(b) 以下為已頒佈但未於2012年1月1日開始之財政年度生效且並未提早採納之新訂準則及準則修訂本：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」要求各實體歸類各項目並按隨後是否可潛在重新分類至溢利或虧損(重新分類調整)之基準於「其他全面收益」呈列。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。
- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈報－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 分部資料

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
	13,687,238	12,172,975

(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		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 股份有限公司 ([上海世茂])* 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
—物業銷售	2,514,516	10,137,220	—	—	12,651,736
—酒店經營收入	44,211	—	447,301	—	491,512
—投資物業租金收入	139,881	85,923	—	—	225,804
—其他	282,636	35,550	—	—	318,186
總收入	<u>2,981,244</u>	<u>10,258,693</u>	<u>447,301</u>	<u>—</u>	<u>13,687,238</u>
經營利潤／(虧損)	2,437,339	3,651,893	53,056	(172,021)	5,970,267
融資(成本)／收入—淨額	(51,142)	50,623	(2,415)	(9,526)	(12,460)
應佔業績					
—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					<u>(2,154,941)</u>
期間利潤					<u><u>3,667,317</u></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。

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	未分配	合計
	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	2,351,449	3,559,020	29,186	32,243	5,971,898
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)	<u>7,946</u>	<u>(7,096)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>850</u>

於2012年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業 發展及投資			酒店 業務	合計 人民幣千元
	上海 世茂	其他			
	人民幣千元	人民幣千元	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>

於2011年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業 發展及投資		酒店 業務	合計
	上海 世茂 人民幣千元	其他 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>

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

4 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	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>

(a) 香港利得稅

由於本集團於期內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毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

(c) 中國土地增值稅

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

(d) 中國預扣所得稅

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

海外控股公司出售於中國投資的收益亦可能須繳付10%預扣稅。

5 股息

本公司於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)。

本公司已於2012年6月18日舉行之股東週年大會上批准截至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)。

本公司董事議決不派發截至2012年6月30日止六個月的任何中期股息。

6 每股盈利

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

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,114,690</u>	<u>3,297,224</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,468,784</u>	<u>3,548,562</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>89.8</u>	<u>92.9</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)	<u>3,114,690</u>	<u>3,297,224</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,468,784</u>	<u>3,548,562</u>
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>2,001</u>	<u>4,223</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>3,470,785</u>	<u>3,552,785</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>89.7</u>	<u>92.8</u>

7 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	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
90天內	1,579,355	1,220,336
超過90天至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
已逾期但未減值	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，而於2012年6月30日及2011年12月31日並無就已逾期應收賬款作出減值。

8 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) 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>

(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
承建商的訂金	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>

9 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>

遵守企業管治守則

截至2012年6月30日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「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充分獨立性。

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事進行證券交易的操守準則。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。

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
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2012年8月27日

於本公佈日期，董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、劉賽飛先生及許幼農先生；一位非執行董事姚櫟女士；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。