



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

Shimao

2014 年報





目錄

004	公司資料
006	五年財務概要
009	主席報告
017	管理層討論與分析
045	董事會報告
057	企業管治報告
070	股東資料
073	董事及高級管理層簡介
077	獨立核數師報告
079	綜合資產負債表
081	資產負債表
082	綜合全面收入報表
084	綜合權益變動表
086	綜合現金流量表
087	綜合財務報表附註





優質土地儲備遍佈全國

土地儲備遍佈41個城市，104個項目，約3,607萬平方米(應佔權益)(截至2014年12月31日)



- 集團總部
- 世茂房地產持有之項目
- 上海世茂持有之項目
- 合資項目



優質土地儲備遍佈全國

世茂房地產

環渤海區
北京世茂維拉
北京世茂薩拉曼卡
北京通州項目
北京長陽項目
天津世茂濕地公元
天津津南新城
天津武清世茂悅府
青島世茂公園美地
濟南世茂原山首府
煙台世茂海灣一號
閩北區
福州閩侯世茂禦龍灣
福州南通鎮
福州平潭海峽如意城
閩南區
廈門世茂湖濱首府
廈門世茂禦海墅
泉州世獅世茂摩天城
泉州晉江世茂禦龍灣
泉州世茂紫茂山
泉州世茂海上世界
浙江區
杭州世茂江濱花園
杭州余坑世茂西西湖
杭州世茂天璽
杭州寰宇天下
杭州世茂之西湖
杭州世茂東壹號
杭州世茂浙江之門
寧波世茂首府
寧波世茂世界灣
寧波余姚世茂傘山湖
寧波世茂海春曉
寧波世茂城
寧波象山世茂大目灣
紹興世茂迪蕩新城
奉化世茂桃園
重慶區
重慶世茂悅府

中南區
武漢世茂錦繡長江
武漢世茂新城
武漢世茂林嶼岸
武漢世茂嘉年華
南昌世茂水城
南昌世茂大觀
南昌世茂天城
長沙世茂鉅翠灣
長沙世茂廣場
徐州世茂東都
徐州世茂東都(商業)
合肥世茂翡翠首府
蕪湖世茂濱江花園
蕪湖世茂濱江花園(商業)
華南區
深圳前海項目
南寧世茂龍崗花園
南寧世茂國際廣場
香港東涌項目
海南文昌世茂怒放海
廣州金融城
廣州亞運城
蘇滬區
上海世茂濱江花園
上海世茂愛馬尚郡
上海世茂佘山里
無錫世茂首府
昆山世茂東外灘
昆山世茂東壹號
昆山世茂蝶湖灣
昆山世茂蝶湖灣(商業)
南通世茂公元
南通世茂悅活城
蘇州世茂石湖灣
蘇州世茂運河城
蘇州世茂運河城(商業)
常州世茂香檳湖
常州世茂香檳湖(商業)
張家港世茂九溪墅
江陰世茂禦龍灣

南京區
南京世茂外灘新城
南京馬群項目
南京浦口項目
南京世茂君望墅
南京海峽城
西部區
成都世茂玉錦灣
成都世茂城
成都簡陽三岔湖項目
成都保和項目
西安世茂都
銀川綠博園
東北區
瀋陽世茂五裡河
瀋陽世茂五裡河(商業)
瀋陽世茂諾丁山
牡丹江世茂假日山水
牡丹江世茂南外灘
大連世茂震海城
哈爾濱世茂濱江新城
上海世茂
上海世茂納米魔幻城
上海北外灘項目
常熟世茂世紀中心
常熟世茂禦瓏灣
濟南世茂國際廣場
濟南世茂天城
青島世茂諾沙灣
青島世茂國際中心
青島世茂世奧大廈
青島世茂拾貳府
無錫世茂國際城
蘇州世茂禦瓏墅
蘇州世茂銅雀台
蘇州工業園湖濱花園
廈門世茂海峽大廈
寧波世茂日湖中心
寧波世茂濱江府
寧波孫家項目
大連世茂禦龍灣



公司資料

◀▼泉州石獅世茂摩天城



董事會

執行董事

許榮茂(主席)
許世壇(副主席)
許幼農
湯沸
廖魯江

非執行董事

劉賽飛

獨立非執行董事

簡麗娟
呂紅兵
林清錦

審核委員會

簡麗娟(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)
許榮茂
簡麗娟
林清錦

提名委員會

許榮茂(委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵
林清錦

公司秘書

林綺薇

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
三井住友銀行



股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心
第1座38樓

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：813

投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵：ir@shimaoproperty.com
電話：(852) 2511 9968
傳真：(852) 2511 0287



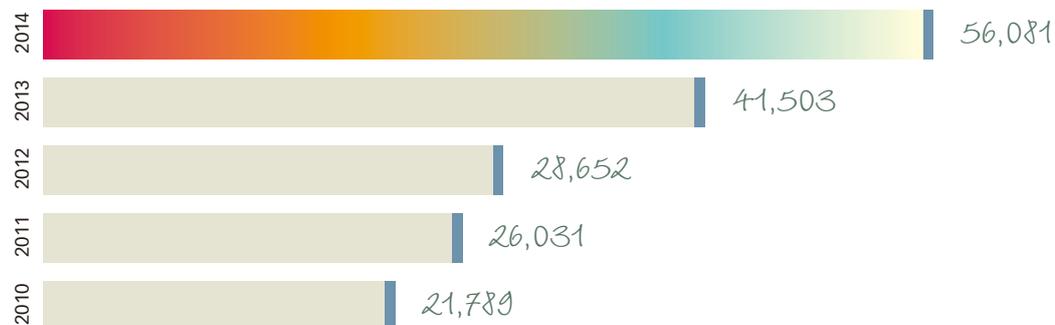
五年財務概要

	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元
收入	21,789,433	26,031,426	28,652,243	41,502,660	56,080,546
銷售成本	(13,812,137)	(16,031,376)	(19,046,444)	(26,861,772)	(37,855,393)
毛利	7,977,296	10,000,050	9,605,799	14,640,888	18,225,153
投資物業的公允價值收益	2,339,562	2,527,013	2,362,880	1,031,206	1,510,622
其他收入／其他收益－淨額	796,826	794,320	1,196,104	845,063	502,184
營銷及市場推廣成本	(563,900)	(769,889)	(1,046,841)	(1,305,735)	(1,495,887)
行政開支	(1,083,122)	(1,349,272)	(1,815,871)	(2,283,303)	(2,807,693)
其他運營開支	(176,703)	(192,173)	(266,706)	(592,136)	(262,921)
經營利潤	9,289,959	11,010,049	10,035,365	12,335,983	15,671,458
融資成本－淨額	(671,553)	(380,346)	(22,115)	(121,361)	(240,522)
應佔業績					
－聯營公司	(48,110)	97,653	(210,938)	(51,443)	(153,470)
－合營企業	14	24,213	363,125	895,649	(21,033)
	(48,096)	121,866	152,187	844,206	(174,503)
除所得稅前利潤	8,570,310	10,751,569	10,165,437	13,058,828	15,256,433
所得稅開支	(3,079,368)	(4,302,640)	(3,580,949)	(4,833,504)	(5,768,686)
年度利潤	5,490,942	6,448,929	6,584,488	8,225,324	9,487,747
本公司權益持有人應佔年度利潤	4,671,536	5,722,775	5,764,632	7,389,857	8,103,833
非流動資產	40,874,204	44,034,957	52,221,579	57,819,154	63,647,567
流動資產	54,795,111	73,207,584	78,606,216	117,948,704	156,885,890
總資產	95,669,315	117,242,541	130,827,795	175,767,858	220,533,457
非流動負債	27,065,716	30,750,649	32,388,875	41,538,923	47,608,745
流動負債	38,649,615	51,473,815	57,511,688	82,377,073	107,941,628
總負債	65,715,331	82,224,464	89,900,563	123,915,996	155,550,373
資產淨值	29,953,984	35,018,077	40,927,232	51,851,862	64,983,084
本公司權益持有人應佔權益	26,698,834	30,591,680	35,907,150	41,742,250	46,863,379
非控制性權益	3,255,150	4,426,397	5,020,082	10,109,612	18,119,705
總權益	29,953,984	35,018,077	40,927,232	51,851,862	64,983,084

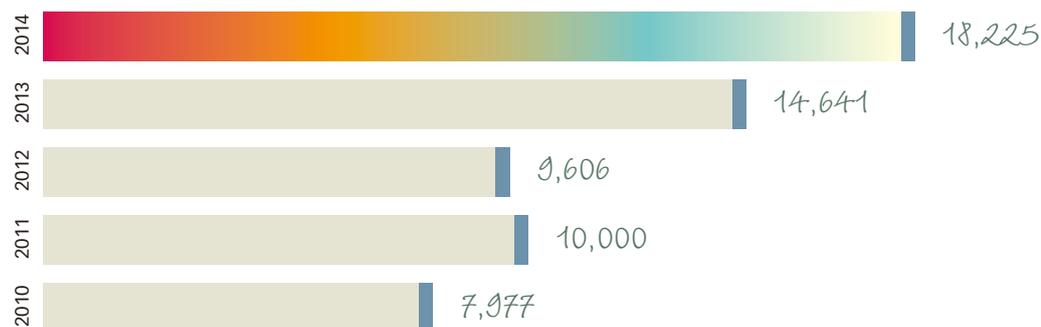


五年財務概要

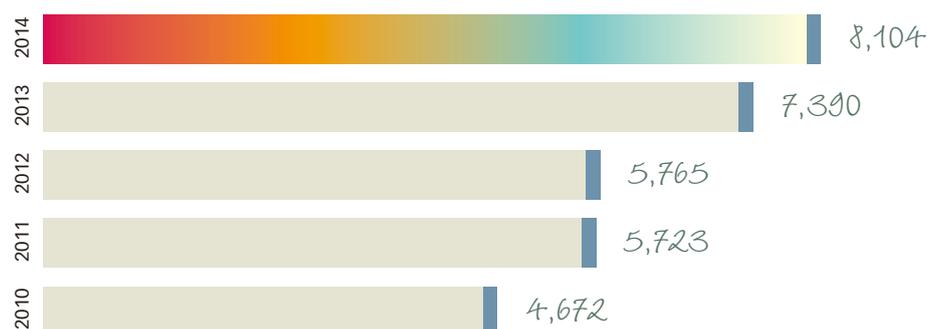
收入(人民幣百萬元)



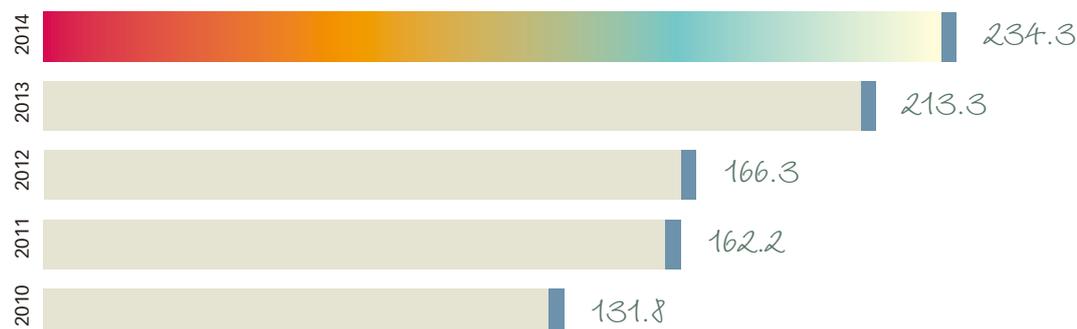
毛利(人民幣百萬元)



股東應佔利潤(人民幣百萬元)



每股基本盈利(人民幣分)







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」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」）截至2014年12月31日止全年業績報告。

回顧及展望

2014年全國房地產市場出現轉折，實現了黃金時代向白銀時代的轉換，政府宏觀調控也產生了與往年不同的表現，房地產調控主體由中央政府轉向地方政府，各地制定政策的自由度增強。同時，2014年房地產調控方式與往年相比有所不同，以往在國家重大會議或報告中多會重點提及房地產，為全國的房地產調控定下主基調，但2014年則一改常態，於3月政府工作報告中未有提及房價，而是提出了分類調控，這給各地方政府可根據地緣特徵制定相關調控政策提供了空間。另一方面，貨幣政策與行政手段交互施加，形成政策合力，同時發揮市場自我調節作用。2014年限購、限貸等行政壓制措施先後被撤回，房地產市場調控去行政化，與之相伴的是降息、定向降準的貨幣政策出台，使得房地產市場在多重政策利好下企穩回升。

隨著房地產市場發展、城鎮化進程推進，各線城市間存在分化，相同城市不同區域也有所差異，因而以往一刀切的房地產調控做法已不能適用於當前房地產市場的發展。





▼北京世茂薩拉曼卡



中央政府於2014年3月的工作報告提出分類調控，給地方政府針對地緣市場進行政策微調提供空間，市場庫存壓力較大的城市紛紛開放限購政策。除此以外，還有地方政府對部分市民提供購房優惠、契稅減免、提高公積金貸款額度等，以緩解供大於求的局面，促使房地產市場健康平穩發展。部分城市如北京、上海、廣州、深圳及三亞，則繼續執行限購政策，小部分公積金貸款緊張的城市甚至降低公積金貸款額度，以防止市場過熱。

2014年開年房地產市場表現遜色，因處於淡季並未引起行業關注，但於隨後的數月，房地產市場亦未如預期般回暖，甚至有下滑的趨勢，購房者的觀望情緒濃厚。

杭州市場爆出項目降價的消息，引起業內廣泛關注，引致一部分市場庫存高企、供求失衡的城市被挖掘出來。就在市場預期趨於悲觀之時，6月呼和浩特率先解綁限購政策，緊隨其後多個城市亦相繼仿效。至第四季度，全國46個限購城市中僅剩下北京、上海、廣州、深圳和三亞五城堅守。然而，限購政策的取消並沒有達到成交快速反彈的預期，僅少數城市在政策剛出台的月份因集中備案而衝高單月成交量，大部分城市的市場成交並沒有明顯波動。為了進一步促進樓市回暖，部分城市的救市力度繼續升級，從公積金貸款調整、契稅減免、購房補貼、戶籍制度等方面進行調整，以助推高市場需求入市。



▼南昌世茂水城



雖然限購政策幾乎全面解禁，地方微刺激不斷，但房地產市場表現依然未有出現明顯逆轉，市場供大於求的局面仍一時難以化解。國慶日前一天，央行與銀監會聯合發佈通知，正式放鬆了首套房的認定標準，擁有一套房還清貸款再購房算首套房，標誌著限貸政策之調整。在央行宣佈降息之後，近20個城市亦宣佈下調公積金貸款利率0.25個百分點。「930」政策及公積金貸款降息明確了中央對房地產市場的基本態度，引致部分購房者的觀望情緒產生動搖，而部分開發商亦抓住時機以價換量，通過「地產雙十一」、「房地產眾籌」等互聯網手段進行積極

行銷，致使11月的銷售量快速提升，並在12月成功實現翹尾，整個第四季度整體市場持續回暖。

根據當前整體經濟以及房地產市場的情況，預計2015年房地產市場於政策層面整體上仍繼續保持寬鬆，確保房地產市場平穩發展，市場過熱或過冷都不能被容忍。中央層面預計仍以房地產市場化、減少行政干預為基調；地方政府也將繼續在公積金、契稅等方面微調，基本上維持2014年的格局，既不會出現過度打壓，亦不會採取過度刺激政策以拉動經濟。



在市場周期性的波動環境下房地產行業競爭日趨激烈，房企比併更靈活的調整能力，十大品牌房企於2014年市場份額繼續提高。本集團2014年銷售業績達人民幣702.16億元，在整體行業處於資金壓力大、銷售環境普遍下行的情況下，仍然可以由全國排行第九位上升至第八位。

本集團於2014年確認收入為人民幣560.81億元，較2013年大幅上升35.1%；經營利潤上升27.0%至約人民幣156.71億元；股東應佔利潤為人民幣81.04億元，較去年上升9.7%。撇除稅後主要非現金項目約為人民幣1.97億元（2013年：人民幣0.71億元），股東應佔核心業務利潤約為人民幣79.07億元（2013年：人民幣73.19億元），同比上升8.0%。若2013年剔除匯兌收益和應佔聯營公司及合營企業收益約人民幣13.25億元的影響，2014年股東應佔核心業務利潤約比去年增長31.9%。為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）建議派發截至2014年12月31日止年度之末期股息每股60港仙（2013年：81港仙），連同中期股息每股30港仙，全年每股派息90港仙（2013年全年：81港仙）。

銷售業績

本集團於2014年實現銷售額人民幣702.16億元，全年累計銷售面積達578.9萬平方米，平均售價為每平方米人民幣12,130元。

深耕城市 單盤銷冠

2014年中國樓市再次進入調整期，在這輪以「成交萎縮、庫存積壓」為標誌的低迷市場情況下，本集團實現逆市突圍，保持了全域穩定增長，於重點佈局的福建省及長三角區域，則有多個項目成為所在城市的年度單盤銷冠。

在福建省，石獅世茂摩天城年銷人民幣49億元，在石獅市市場佔有率超過90%，銷售額位列福建省第一名。廈門世茂湖濱首府以人民幣38億元的營業額再次蟬聯廈門銷冠。兩個項目均位列2014年全國單盤Top 10榜單。福州閩侯世茂禦龍灣、福建晉江世茂禦龍灣、福州平潭海峽如意城等多個項目亦連續三年甚至四年蟬聯當地年度銷冠。

在長三角區域，南京世茂外灘新城年度銷售額為人民幣37億元，摘得南京市樓價漲幅和銷售額「雙狀元」桂冠，同時與南京海峽城、南京世茂君望墅兩個項目攜手奪得南京市品牌房企銷量第一名。常州世茂香檳湖成為常州市樓市銷售金額、銷售面積雙冠王；張家港世茂九溪墅在全城樓市冰封、高端剛需齊跳水時，佔據了張家港別墅市場五成份額，逆市奪冠。



▼北京通州項目



有品質增長 打造平衡感

根據相關研究機構公佈的《2014年中國房地產企業銷售TOP 100排行榜》，世茂房地產位列榜單第八位。

在市場持續波動的2014年，本集團根據市場走勢合理定價及調整推貨，春節後連續十個月保持平穩態勢，其中有八個月銷售額錄得人民幣60億元至70億元，整體業績穩健。本集團2014年周轉率進一步提升，財務結構維持穩健，實現有品質增長，以應對潛在的市場變化，為2015年業績增長提供運營基礎。

針對2014年的市場環境特點，本集團提出「有品質增長」、「打造平衡感」的策略，戰略性放緩了節奏，不再以業績為單一考核指標，比之規模，本集團更看重的是回款率；比之降價促銷，更看重利潤率。本集團僅對滯

重庫存進行降價促銷，而對一年期的存貨仍會堅持合理的利潤率。一方面，本集團不以折損品質為代價換取利益；另一方面通過完善企業核心價值觀、變革核心策略及進行產品創新等一系列措施，加速向「生活方式運營商」轉型。

結合互聯新理念 開創白金時代

移動互聯網的大潮在促成了「衣、食、行」與時俱進地進化出全新的商業模式後，終於在2014年深刻而重要地影響至「住」的領域，讓這一年成為了中國房地產行業承前啟後的關鍵一年。

單以增長率、周轉率等舊價值體系來指引房企的發展，房企只能進入「白銀時代」。但移動互聯網時代將改變房地產行業的盈利模式，未來房地產行業能夠以人為核心展開商業和運營模式。誰能在短時間內打破行業的壁



壘，吸引各種行業的優質資源來服務購房者不斷變化的生活需求，誰就能在新時期迎來企業發展的「白金時代」。

2014年，本集團加快了與移動互聯新理念及新技術進行融合的速度，通過落地雲平台資源的「宅行動」、「社區落地」、「世茂e生活」等服務流動應用程式，為全面整合線上線下資源夯實了基礎。

技術和思維的突破帶來了地產與萬物相聯的機會，儘管2015年樓市可能會維持小幅震盪的走勢，在許多城市供需失衡之際，也是各家開發商進行產品創新的時機。瞄準全新的發展目標，本集團於2015年已經開始行動，比如多職能建立生活方式研究室，對客戶需求進行深度研究甚至創新性開發等。

本集團一系列的創新產品也已蓄勢待發，像2014年聖誕節開業的上海松江世茂睿選酒店，就是以全新的社交平台、電商平台理念，為80後、90後客群訂製的Mini Hotel。除了Mini Hotel，本集團今年還將繼續推出主題樂園產品、Mini Mall等微創新產品，進行規模化複製，快速反覆運算。另外，一些研發成熟、覆蓋全生命週期的產品也將陸續推出。

土地儲備 更趨謹慎

本集團於2014年持續加大對一、二線城市的供貨佈局，由於供需失衡、銷售競爭加劇等因素影響，拿地更趨謹慎。2014年，本集團於江陰、銀川、泉州、晉江、重慶、杭州、南寧、西安、合肥、廈門、大連、上海、北京、成都、香港、南京及簡陽增加住宅土地儲備739萬平方米。目前，本集團旗下擁有104個項目，分佈於全國41個城市，共3,607萬平方米(應佔權益)的優質土地。上述開發項目均經過大量科學調研和詳細測算，均位於當地的核心區域或高潛地段，符合本集團內部制定之土地儲備標準。優質土地資源及嚴謹的土地成本控制，必成為本集團在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

強化財務結構

2014年，本集團秉持穩健策略，採取措施優化資金結構及降低資金成本。於2014年1月22日成功發行於2021年到期的6億美元高級票據後，新增貸款及債券用於歸還部分高息短期貸款和債券，進一步降低利息成本。本集團繼續與中國銀行(香港)、中國農業銀行及中國建設銀行，以及多家金融機構開展戰略合作，融資額度充裕，截至2014年12月31日止，未動用的授信額度約為人民幣180.00億元，為本集團發展提供了低成本的長期資金支援。為支持本集團的穩健發展，本集團於2014年7月31日獲得了4年期7.36億美元等值銀團貸款，於2014年8月



▼武漢世茂錦繡長江



提前贖回於2017年到期的5億美元高級票據。本集團亦持有充足現金，截至2014年12月31日止，持有現金約為人民幣239.35億元。

此外，本集團於2015年2月10日成功發行於2022年到期的8億美元高級票據，利率為8.375%，該票據獲得了7.25倍超額認購，反映了資本市場對世茂房地產的認可。本集團亦已於2015年3月8日全部贖回於2018年到期的3.5億美元利率為11%的高級票據。於2015年3月17日，本集團成功增發於2022年到期的3億美元高級票據。增發後，境外債券的總發行量從17.5億美元增加至25億美元，平均年期從5.02年延長至5.99年，平均利率從8.01%降低至7.76%。

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，2015年3月31日



▲泉州世茂海上世界



樂 論 討 層 理 管 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。截至2014年12月31日止，本集團營業額達到人民幣560.81億元，較2013年人民幣415.03億元增長35.1%。年內，物業銷售收入為人民幣535.67億元，佔收益總額的95.5%，較2013年增長達35.6%。平均入賬銷售價格從2013年每平方米人民幣11,116元上升13.2%到2014年每平方米人民幣12,580元，本集團受惠於某些項目的議價能力提升，故入賬銷售價格有所上升。2014年本集團旗下入賬項目總數為60個，較2013年的53個為多。其中，廈門世茂湖濱首府成績斐然，入賬銷售收入達人民幣60.71億元，第二位為廈門世茂海峽大廈，入賬銷售收入達人民幣41.37億元，第三位為南京海峽城，入賬銷售收入達人民幣31.19億元。

2014年度各項目入賬的交付樓面積及相關明細如下：

項目	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	入賬銷售面積 (平方米)	銷售均價 (人民幣元/ 每平方米)
廈門世茂湖濱首府	6,071	204,811	29,642
廈門世茂海峽大廈	4,137	116,990	35,362
南京海峽城	3,119	175,044	17,818
蘇州世茂運河城	2,126	182,082	11,676
福州平潭海峽如意城	1,845	170,597	10,815
成都世茂玉錦灣	1,768	137,908	12,820
南京世茂君望墅	1,719	100,547	17,096
武漢世茂錦繡長江	1,681	155,339	10,821
紹興世茂迪蕩新城	1,673	148,794	11,244
福州閩侯世茂禦龍灣	1,467	154,880	9,472
張家港世茂九溪墅	1,408	82,237	17,121
杭州世茂之西湖	1,384	62,236	22,238
北京世茂維拉	1,304	112,642	11,576
青島世茂拾貳府	1,272	47,721	26,655
昆山世茂東壹號	1,257	172,928	7,269
青島世茂諾沙灣	1,220	94,754	12,875
天津世茂濕地公元	1,032	116,334	8,871
泉州晉江世茂禦龍灣	998	126,644	7,880
蘇州世茂石湖灣	992	62,438	15,888
成都世茂城	953	125,693	7,582
北京世茂薩拉曼卡	916	89,453	10,240
青島世茂公園美地	906	97,421	9,300
寧波世茂首府	905	42,311	21,389
蘇州世茂禦龍墅	873	59,580	14,653
上海世茂新體驗	796	36,926	21,557
常州世茂香檳湖	759	99,350	7,640
杭州世茂江濱花園	742	103,109	7,196
濟南世茂國際廣場	738	25,459	28,988
杭州世茂東壹號	736	41,537	17,719
武漢世茂嘉年華	736	78,408	9,387
大連世茂禦龍灣	700	81,184	8,622



管理層討論與分析

▼南寧世茂龍崗花園



▼南寧世茂龍崗花園



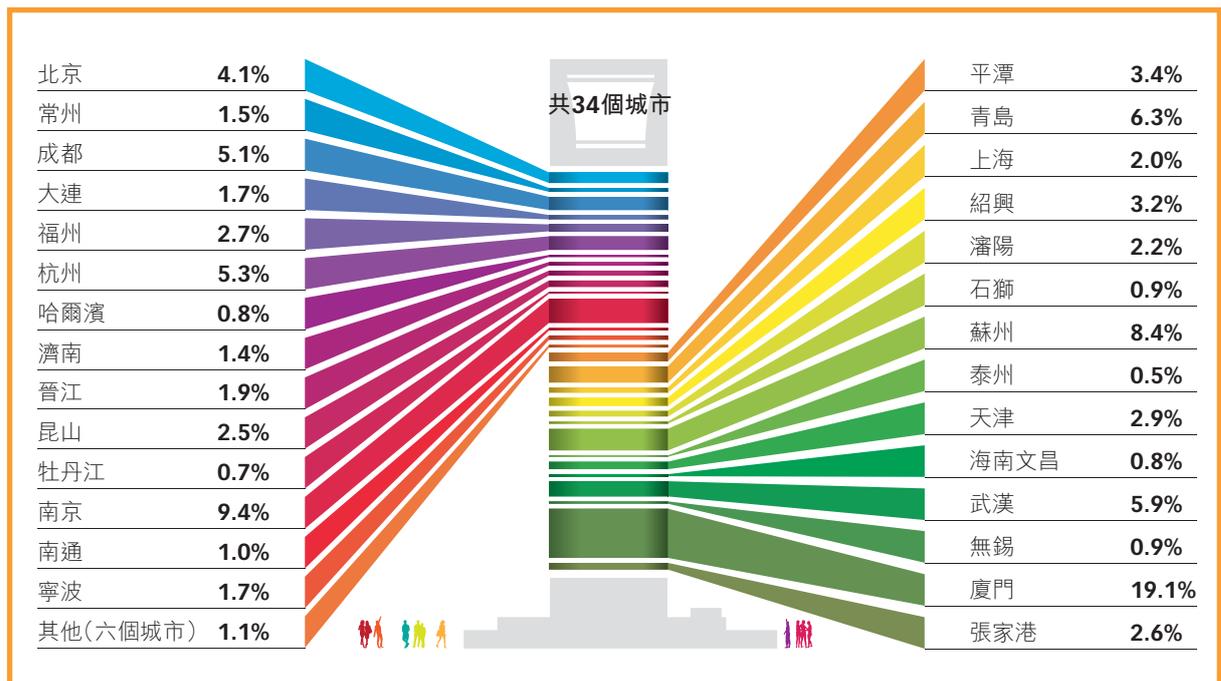
項目	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	入賬銷售面積 (平方米)	銷售均價 (人民幣元/ 每平方米)
瀋陽世茂五裡河	601	62,489	9,618
南通世茂公元	519	87,564	5,927
蘇州世茂運河城(商業)	505	51,292	9,846
武漢世茂林嶼岸	502	56,215	8,930
無錫世茂國際城	500	64,134	7,796
天津武清世茂悅府	499	57,983	8,606
泉州石獅世茂摩天城	496	29,005	17,100
文昌世茂怒放海	434	48,366	8,973
哈爾濱世茂濱江新城	428	80,115	5,342
牡丹江世茂假日山水	387	95,047	4,072
瀋陽世茂諾丁山	365	37,167	9,821
泰州世茂河濱花園	272	56,306	4,831
武漢世茂龍灣	266	45,887	5,797
瀋陽世茂鉑晶宮	221	16,747	13,196
咸陽世茂中心	197	27,275	7,223
上海世茂愛馬尚郡	193	20,954	9,211
大連世茂寰海城	191	22,542	8,473
南京世茂外灘新城	184	10,351	17,776
嘉興世茂新城	169	30,553	5,531
常熟世茂世紀中心(商業)	146	33,246	4,392
上海世茂佘山里	97	2,172	44,659
徐州世茂東都	48	5,323	9,017
寧波世茂世界灣	27	2,277	11,858
常州世茂香檳湖(商業)	27	4,925	5,482
昆山世茂國際城	22	2,018	10,902
徐州世茂東都(商業)	14	545	25,688
煙台世茂海灣一號	11	1,275	8,627
蕪湖世茂濱江花園(商業)	11	714	15,406
青島世茂國際中心	2	110	18,182
合計	53,567	4,257,954	12,580



▼泉州世茂海上世界



按城市劃分的2014年入賬銷售額*如下：



* 未包括分佔合營企業

2) 銷售穩定增長，致力保持毛利

物業銷售方面，2014年本集團合約銷售額達人民幣702.16億元，全年累計銷售面積達578.9萬平方米，平均售價為每平方米人民幣12,130元。

在整體行業處於資金壓力大，銷售環境普遍下行的情況下，本集團銷售業績平穩，證明管理層銷售策略行之有效。展望2015年，本集團將繼續推出約659萬平方米的可售面積，連同於2014年12月31日約366萬平方米的可售面積存貨，本集團於2015年可供出售面積約為1,025萬平方米。



▼泉州世茂紫茂山



▼廈門世茂湖濱首府



2015年可供銷售之重點項目如下：

區域	項目	可售面積 (平方米)
世茂房地產		
閩南區	廈門世茂禦海墅	130,618
	泉州世茂海上世界	234,086
	泉州世茂紫茂山	101,122
中南區	合肥世茂翡翠首府	205,662
	武漢世茂錦繡長江	295,582
南京區	南京海峽城	261,215
蘇滬區	上海周浦項目	80,570
	蘇州世茂石湖灣	101,164
	張家港世茂九溪墅	145,803
浙江區	杭州世茂天璽	62,472
環渤海區	北京世茂維拉	65,589
	北京世茂薩拉曼卡	124,914
	福州平潭海峽如意城	270,999
閩北區	成都世茂城	172,090
西部區	西安世茂都	168,768
東北區	大連世茂寰海城	131,312
華南區	廣州金融城	39,149
重慶區	重慶世茂悅府	145,221
上海世茂	南京世茂外灘新城	203,382
	濟南世茂國際廣場	214,387
	泉州石獅世茂摩天城	338,365
小計(上述重點項目)		3,492,470
2015年可供銷售(人民幣15億以下)之項目		3,019,898
已竣工之庫存		1,821,459
截止2014年12月31日止未竣工之可供銷售項目		1,838,648
合計		10,172,475



3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

面對市場的波動，本集團及時調整了相應的供貨策略及開工計劃，推遲或取消部分同質化產品及庫存較多的項目的供貨。年內，本集團各地項目工程完成情況良好，2014年竣工的總樓面面積約為621萬平方米，較去年同期的510萬平方米上升了21.8%。於2014年12月31日，本集團於41個城市共有逾80個發展中項目，在建項目數目的增加也為本集團未來發展奠定了堅實基礎。展望2015年，為保持資金實力，本集團計劃全年竣工樓面面積約700萬平方米，較2014年增加12.7%，施工面積於2015年約為1,370萬平方米。

2014年落成的項目包括：

區域	項目	竣工建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
世茂房地產			
東北區	瀋陽世茂五裡河	84,287	100%
	瀋陽世茂諾丁山	103,167	100%
	哈爾濱世茂濱江新城	91,189	100%
	大連世茂寰海城	44,439	100%
	牡丹江世茂假日山水	56,012	100%
浙江區	杭州世茂江濱花園	10,529	50%
	杭州余杭世茂西西湖	116,666	100%
	嘉興世茂新城	197,551	100%
	杭州世茂之西湖	75,264	51%
	杭州世茂東壹號	47,432	51%
	寧波世茂世界灣	11,537	100%
	寧波世茂海春曉	45,000	100%
	寧波象山世茂大目灣	53,441	50%
	寧波余姚世茂牟山湖	13,436	70%
	紹興世茂迪蕩新城	146,357	100%
寧波世茂首府	109,916	100%	
環渤海區	天津世茂濕地公元	120,337	75%
	青島世茂公園美地	160,464	100%
	北京世茂薩拉曼卡	131,079	65%
	北京世茂維拉	150,282	50%
蘇滬區	常州世茂香檳湖	27,575	100%
	泰州世茂茂御酒店	49,064	100%
	無錫世茂首府	129,003	49%
	蘇州世茂運河城	190,513	100%



管理層討論與分析

▼南昌世茂大觀



▼南昌世茂大觀



區域	項目	竣工建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
	昆山世茂東壹號	178,112	100%
	昆山世茂東外灘	242,332	100%
	蘇州世茂石湖灣	90,466	51%
	張家港世茂九溪墅	168,744	51%
	南通世茂公元	158,255	100%
	南通世茂悅活城	169,600	50%
南京區	南京海峽城	51,935	49%
	南京世茂君望墅	109,367	51%
中南區	武漢世茂錦繡長江	224,791	96%
	長沙世茂鉅翠灣	10,406	50%
	武漢世茂林嶼岸	63,702	51%
西部區	成都世茂城	114,412	79%
	成都世茂玉錦灣	198,326	100%
閩北區	福州閩侯世茂禦龍灣	192,575	100%
	福州平潭海峽如意城	326,223	49%
閩南區	泉州晉江世茂禦龍灣	233,442	100%
	廈門世茂湖濱首府	237,067	100%
華南區	文昌世茂怒放海	83,042	100%
小計		5,017,337	



▼泉州晉江世茂禦龍灣



區域	項目	竣工建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
上海世茂	南京世茂外灘新城	250,853	82.1%
	青島世茂諾沙灣	129,526	64%
	蘇州世茂運河城(商業)	151,598	64%
	蘇州世茂禦龍墅	107,962	64%
	天津武清世茂茂悅府	19,310	64%
	青島世茂拾貳府	85,959	48%
	泉州石獅世茂摩天城	89,519	58%
	廈門世茂海峽大廈	349,831	81.7%
小計		1,184,558	
合計(世茂房地產+上海世茂)		6,201,895	

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

為支撐業務持續發展，本集團在收購土地方面亦採取積極而嚴謹的態度，本集團於江陰、銀川、泉州、晉江、重慶、杭州、南寧、西安、合肥、廈門、大連、上海、北京、成都、香港、南京及簡陽增加住宅土地儲備739萬平方米。目前，世茂房地產旗下擁有104個項目，分佈於全國41個城市，共3,607萬平方米(應佔權益)的優質土地，優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為本集團在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。



管理層討論與分析

本集團於2014年收購土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃 建築面積 (平方米)	每平方米 土地成本 (人民幣元)	本集團權益 (%)
世茂房地產						
1. 江陰世茂禦龍灣	2014年1月	住宅及商業	617.01	575,056	1,567	68.49%
2. 銀川綠博園	2014年1月	住宅、商業及辦公	260.63	309,535	842	100%
3. 泉州台商投資區	2014年1月	住宅及商服	589.75	869,491	1,206	56.22%
4. 晉江紫帽山一期	2014年1月	住宅及商業	747.60	486,219	2,888	53.24%
5. 重慶照母山	2014年1月	住宅	1,425.48	663,284	2,149	100%
6. 杭州浙江之門	2014年4月	商業及辦公	1,488.00	270,856	5,494	100%
7. 南寧五象新區	2014年5月	住宅及商業	591.60	479,384	1,234	100%
8. 西安鳳城路	2014年6月	住宅及商服	506.42	504,163	1,435	70%
9. 晉江紫帽山二期	2014年7月	住宅、商業及酒店	926.49	226,588	4,464	91.60%
10. 合肥翡翠湖	2014年7月	住宅	1,546.19	555,044	3,652	100%
11. 廈門翔安	2014年7月	住宅	2,000.00	225,100	8,885	51%
12. 大連金州三期	2014年7月	住宅及商業	2,000.40	1,334,490	1,499	100%
13. 上海周浦項目	2014年9月	住宅	1,535.00	83,927	18,290	100%
14. 北京通州項目	2014年10月	商業及辦公	1,342.79	206,600	12,999	50%
15. 成都成華區保和街道	2014年10月	商服	248.14	93,994	2,640	100%
16. 香港東涌	2014年11月	酒店	1,159.63	56,715	20,447	80%
17. 南京棲霞區馬群街道	2014年12月	住宅	377.40	67,628	10,942	51%
18. 南京浦口定向河路	2014年12月	住宅	803.60	264,552	6,199	49%
19. 簡陽三岔湖	2014年12月	住宅	80.00	112,486	711	100%
小計			18,246.13	7,385,112	3,325	



▼廣州金融城



新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃 建築面積 (平方米)	每平方米 土地成本 (人民幣元)	本集團權益 (%)
上海世茂						
濟南火車站北廣場	2014年1月	住宅及商業	723.76	1,683,147	1,366	31%
合計			18,969.89	9,068,259		

從地域來看，2014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。在土地成本方面，新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣3,325元。本集團以一貫審慎態度擴充土地儲備，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。於2014年12月31日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣2,662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。

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過持有上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)64.12%的股權發展商業房地產，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的開發和經營策略，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上市公司。



▼武漢世茂錦繡長江



年內，上海世茂進一步增強經營管理能力，上海世茂下屬商業地產開發、商業廣場運營、院線投資經營及文化傳媒投資等多元業態經營業務繼續保持良好的發展勢頭，經營水準得到不斷提升。

商業地產開發方面，報告期內，上海世茂實現合同簽約額人民幣160.3億元，較2013年同期實現23%的增長；合同簽約面積為123.5萬平方米，同比增長26%，順利完成年初制定的人民幣160億元銷售目標。上海世茂堅持符合市場需求的產品定位和營銷方式，努力把控推盤節奏，持續強化物業銷售力度，通過濟南、青島、常熟、蘇州、天津、徐州、常州、寧波、石獅、南京、武漢等項目的銷售，取得了良好的銷售業績。報告期內，上海世茂項目開發有序推進，項目資源充足，年內新增開工面積為196萬平方米，施工面積達611萬平方米，竣工面積達98萬平方米，上海世茂持有的經營性物業面積達100萬平方米。截至2014年12月31日止，上海世茂持有土地儲備為1,088萬平方米，為後續發展提供有力支援和保障。報告期內，上海世茂以市場及客戶為導向，以年度經營目標為核心，扎實穩妥地推行各項運營管控措施，不斷梳理內部組織架構及業務流程，努力提高各專業條線的專業能力和管控能力，最終實現企業運作效率和管理水平的顯著持續提升。

商業廣場運營方面，上海世茂商業運營管理團隊以年度經營目標為導向，有序、有效地推進與實施各項計劃。上海世茂在下屬世茂商業廣場實施現場提升方案，使得各商業廣場在業態佈局、購物環境、消費體驗等諸多方面得到有力提升和改善，最終吸引更多的消費客流。同時，上海世茂分階段、有計劃地開展了各商業場所的品質提升工作、招商調改工作，商戶管理體系、商戶評價體系、店鋪管理體系納入到日常運營與管理範疇，著重提升商戶經營水平。此外，在內部管理方面，上海世茂著力打造執行力強、適應力強、支援服務意識強的商業管理精英團隊；同時繼續優化商業管理體系，使得內部制度、流程、架構得以進一步適應商業運營管理的需要。報告期內，濟南世茂國



▼武漢世茂錦繡長江



▼世茂Mini Mall



際廣場於5月1日正式對外營業。濟南世茂國際廣場位於濟南市中心核心區域，毗鄰濟南標誌性建築解放閣及泉城廣場，北接濟南「金街」泉城路，建築面積約13萬平方米，是上海世茂精心打造集創意、社交、時尚與商業等全新消費理念融為一體的商業中心。

院線經營方面，2014年中國電影市場延續高速發展勢頭，電影文化消費已構成中國消費者日常休閒娛樂生活的重要部分。全國電影總票房為人民幣296.39億元，同比增長36.15%；全年城市影院觀眾達到8.3億人次，同比增長34.52%；全年新增影院1,015家，新增銀幕5,397塊。報告期內，世茂院線實現營業收入為人民幣2.33億元，同比大幅增長57.7%，為超過660萬人次提供了觀影服務，各家影院門店在票房、衍生品、賣品等方面收入均實現大幅增長。截至2014年末，世茂院線在全國各地已開業經營17家門店以及擁有148塊銀幕，影院座位數亦增加至2.36萬個。世茂影院團隊全年圍繞年度經營目標積極開展各項工作，在門店管理、影片排片放映、門店非票房類收入等諸多方面取得了顯著提升，確保全年經營業績的達成。

文化傳媒投資方面，報告期內，上海世茂旗下世茂傳媒積極參與中國文化產業發展，參與投資的影視項目逐步在年內實現公映播放，並取得良好的市場反響與經營業績。電影《閨蜜》於7月31日在全國各大院線上映，內地票房超過人民幣2億元；電視劇《一僕二主》於3月19日登陸東方、深圳、山東、北京等衛視，最終取得全年度收視率排名第二



管理層討論與分析

名，網路點擊率排名第六名的成績；電視劇《二炮手》、《花紅花火》於12月22日在國內重要衛視平台黃金時段開播，首周收視率分別排第三名和第四名。世茂傳媒將致力於文化產業項目的投資與經營，並努力孵化和培育更多優秀項目與作品。

兒童事業發展方面，上海世茂根據門店經營水平和區域發展狀況，及時調整門店經營策略，改善整體業績水準。報告期內，兒童樂園根據門店經營和團隊的實際情況，加強各門店員工的培訓和考核，進一步提升服務品質，增強門店運營能力。與此同時，上海世茂亦將會在兒童產業發展脈絡中進一步探尋，通過嘗試新的經營方式，逐步豐富上海世茂兒童事業發展的產品線，並確立更優質的商業盈利模式，尋求在行業快速發展中取得更好的經營業績。

2014年本集團投資項目明細如下：

商業及辦公樓	總建築面積 (平方米)	開業日期	營業額 (人民幣百萬元)		增長 (%)
			2014年	2013年	
上海世茂國際廣場	71,239	一期—2004年12月 二期—2007年5月	159	158	0.6%
北京世茂大廈	70,175	2008年	135	121	11.6%
常熟世茂世紀中心	43,357	商業—2009年第1季	15	15	—
上海世茂商都	9,584	2010年11月	45	36	25.0%
紹興世茂迪蕩新城(商業)	181,605	2010年5月	89	84	6.0%
蘇州世茂運河城(商業)	49,993	2010年6月	23	14	64.3%
昆山世茂廣場	88,249	2012年4月	29	20	45.0%
蕪湖世茂濱江花園(商業)	19,963	2009年	7	5	40.0%
徐州世茂東都(商業)	59,471	2012年1月	15	14	7.1%
濟南世茂國際廣場	280,641	2014年5月	56	—	100%
其他租金收入	—	—	114	89	28.1%
小計租金收入			687	556	23.6%
其他			649	465	39.6%



▼南京世茂外灘新城



▼泉州石獅世茂摩天城



酒店經營

本集團旗下除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、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂假日酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店等七家已開業酒店外，2014年上半年，又有福州世茂洲際酒店、紹興世茂皇冠假日酒店開業，這兩家酒店均位於城市的中心，且為當地的地標性建築。2014年下半年，本集團自主經營的第一家五星級酒店泰州世茂茂御酒店及第一家有限服務酒店上海松江世茂睿選酒店正式開業，本集團在酒店領域已經從單純的酒店業主轉變成酒店業主及經營者，是本集團酒店發展的重要里程碑。2014年年底，天津生態城世茂希爾頓酒店局部對外營業。目前本集團經營十二家酒店，擁有客房數量超過4,600間。

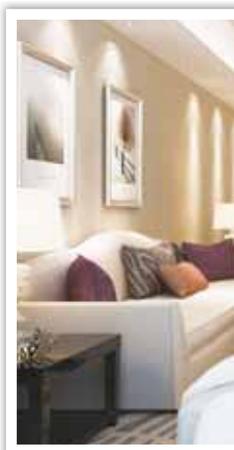
2014年全國酒店業受到了中國經濟增長放緩、政府政策收緊、整體會議市場走弱，價格競爭激烈等不利因素影響。國家旅遊局發佈2014年1月至12月，中國來華旅遊入境人數同比減少0.45%，但國內旅遊人次同比增加10.7%。另外，根據中國旅遊飯店協會官網的統計，2014年中國五星級酒店每房收入同比減少超過5%。雖然市場狀況不令人樂觀，但本集團旗下各家酒店通過不斷開源節流，調整銷售戰略，於2013年前開業的六家酒店完成收入人民幣10.12億元，同比增加3.7%；加上於2013年及2014年開業的蕪湖、福州、紹興、泰州和上海松江五家酒店，十一家酒店合計完成收入人民幣11.78億元，同比增加20.3%。

展望今年全年，酒店市場仍然是挑戰與機遇並存。從宏觀角度而言，今年中國經濟將穩定增長，國內生產總值增長7%左右已明確。同時政府也將採取各種措施發展旅遊業，增加個人消費。入境旅遊人次趨於穩定，國內旅遊人次正以較大比例增加。但與此同時，酒店市場仍供過於求，日趨激烈化的競爭將使不少酒店遭遇「優勝劣汰」，也將促使酒店不斷完善自身，提升客戶滿意度，不斷開發新的市場，增強競爭力。



管理層討論與分析

▼泉州石獅世茂摩天城



2015年本集團計劃在全國數個重要城市籌建開業多家委託與自主品牌酒店，本集團酒店數量及酒店收入將進一步提高。

2014年本集團酒店項目明細如下：

酒店	客房總數	開業日期	營業額		息稅折舊攤銷前利潤	
			(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
			2014	2013	2014	2013
上海世茂佘山艾美酒店	327	2005年11月	152	138	52	44
上海世茂皇家艾美酒店	770	2006年9月	379	374	151	149
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	341	337	117	110
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年12月	79	66	10	4
牡丹江世茂假日酒店	266	2010年12月	29	29	7	7
紹興世茂假日酒店	284	2011年9月	32	32	9	4
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	442	2013年10月	44	3	1	(5)
福州世茂洲際酒店	320	2014年1月	66	-	6	-
紹興世茂皇冠假日酒店	453	2014年3月	52	-	3	-
泰州世茂茂御酒店	262	2014年8月	4	-	(2)	-
上海松江世茂睿選酒店	131	2014年12月	-	-	-	-
合計	4,297		1,178	979	354	313

酒店物業以賬面值(即成本減累計折舊及減值虧損(如有))呈列，而非以公允價值呈列。為向股東提供本集團資產淨值的非公認會計準則的額外資料，董事會已委任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團酒店物業進行截至2014年12月31日止的估值。倘27座(2013年：22座)酒店上海世茂佘山艾美酒店、上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂皇冠假日酒店、廈門康萊德、紹興世



▼北京通州項目



茂假日酒店、瀋陽希爾頓酒店、天津生態城希爾頓酒店、福州世茂洲際酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店、泰州世茂茂御酒店、寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、煙台世茂希爾頓酒店、武漢世茂希爾頓酒店、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、徐州世茂茂禦酒店、福州閩侯世茂濱江新城茂御酒店、上海世茂新體驗洲際酒店、晉江世茂茂御酒店、余姚世茂茂御酒店、海南文昌世茂茂御酒店、成都世茂茂御酒店、大連世茂睿選酒店、杭州濱江世融艾美酒店及泉州世茂御榕莊度假酒店按公允價值人民幣319億元(2013年：人民幣281億元)重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣784億元(2013年：人民幣646億元)。

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12月31日	
	2014年 (人民幣百萬元)	2013年 (人民幣百萬元)
上述酒店的公允價值	31,934	28,116
減：賬面值	(14,026)	(11,125)
由賬面值調整至公允價值的金額	17,908	16,991
減：遞延所得稅	(4,477)	(4,248)
若上述酒店以公允價值呈列時，資產淨值增加	13,431	12,743
綜合資產負債表的資產淨值	64,983	51,852
經調整資產淨值	78,414	64,595
負債淨額	38,059	29,756
經調整負債比率	49%	46%



▼成都簡陽三岔湖項目



財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
收入	56,081	41,503
毛利	18,225	14,641
經營利潤	15,671	12,336
股東應佔利潤	8,104	7,390
每股盈利－基本(人民幣分)	234.3	213.3

收入

截至2014年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣560.81億元(2013年：人民幣415.03億元)，較2013年增加35.1%。本集團95.5%(2013年：95.2%)的收入來自物業銷售，4.5%(2013年：4.8%)的收入來自酒店經營、商業物業租賃及其他業務。

收入的組成部分分析如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
出售物業	53,567	39,503
酒店經營收入	1,178	979
投資物業租金收入	687	556
其他	649	465
合計	56,081	41,503



▼成都簡陽三岔湖項目



(i) 出售物業

截至2014年及2013年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2014年		2013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				
廈門世茂湖濱首府	204,811	6,071	62,276	1,404
南京海峽城	175,044	3,119	—	—
蘇州世茂連河城	182,082	2,126	56,758	637
福州平潭海峽如意城	170,597	1,845	—	—
成都世茂玉錦灣	137,908	1,768	7,549	260
南京世茂君望墅	100,547	1,719	69,695	1,164
武漢世茂錦繡長江	155,339	1,681	151,953	1,654
紹興世茂迪蕩新城	148,794	1,673	136,622	1,773
福州閩侯世茂禦龍灣	154,880	1,467	348,720	3,889
張家港世茂九溪墅	82,237	1,408	—	—
杭州世茂之西湖	62,236	1,384	—	—
北京世茂維拉	112,642	1,304	—	—
昆山世茂東壹號	172,928	1,257	1,467	13
天津世茂濕地公元	116,334	1,032	124,599	1,150
泉州晉江世茂禦龍灣	126,644	998	399,579	5,450
蘇州世茂石湖灣	62,438	992	—	—
成都世茂城	125,693	953	13,832	98
北京世茂薩拉曼卡	89,453	916	—	—
青島世茂公園美地	97,421	906	186,841	1,690



管理層討論與分析

	2014年		2013年	
	面積(平方米)	人民幣百萬元	面積(平方米)	人民幣百萬元
寧波世茂首府	42,311	905	-	-
常州世茂香檳湖	99,350	759	159,912	1,366
杭州世茂江濱花園	103,109	742	40,977	387
杭州世茂東壹號	41,537	736	-	-
大連世茂禦龍灣	81,184	700	72,663	929
瀋陽世茂五裡河	62,489	601	33,718	338
南通世茂公元	87,564	519	13,948	129
武漢世茂林嶼岸	56,215	502	-	-
無錫世茂國際城	64,134	500	-	-
文昌世茂怒放海	48,366	434	-	-
哈爾濱世茂濱江新城	80,115	428	179,956	1,084
牡丹江世茂假日山水	95,047	387	61,970	290
瀋陽世茂諾丁山	37,167	365	-	-
泰州世茂河濱花園	56,306	272	3,636	20
武漢世茂龍灣	45,887	266	25,383	186
瀋陽世茂鉑晶宮	16,747	221	-	-
咸陽世茂中心	27,275	197	19,027	383
上海世茂愛馬尚郡	20,954	193	13,625	137
大連世茂寰海城	22,542	191	4,983	60
嘉興世茂新城	30,553	169	138,251	815
上海世茂佘山里	2,172	97	10,489	200
徐州世茂東都	5,323	48	89,308	669
寧波世茂世界灣	2,277	27	4,732	58
煙台世茂海灣一號	1,275	11	4,194	38
昆山世茂蝶湖灣	-	-	159,712	984
無錫世茂首府	-	-	116,620	1,035
寧波世茂海春曉	-	-	97,331	856
寧波世茂禦龍灣	-	-	21,902	225
寧波象山世茂大目灣	-	-	30,820	445
寧波余姚世茂牟山湖	-	-	7,005	133
北京世茂宮園	-	-	5,583	104
上海世茂濱江花園	-	-	645	55
小計(a)	3,607,927	41,889	2,876,281	30,108
上海世茂				
廈門世茂海峽大廈	116,990	4,137	-	-
青島世茂拾貳府	47,721	1,272	21,856	698
青島世茂諾沙灣	94,754	1,220	51,153	716
蘇州世茂禦龍墅	59,580	873	-	-
上海世茂新體驗	36,926	796	137,253	2,162
濟南世茂國際廣場	25,459	738	51,263	1,059
武漢世茂嘉年華	78,408	736	58,923	492



▼南昌世茂水城



	2014年		2013年	
	面積(平方米)	人民幣百萬元	面積(平方米)	人民幣百萬元
蘇州世茂運河城(商業)	51,292	505	56,771	722
天津武清世茂悅府	57,983	499	-	-
泉州石獅世茂摩天城	29,005	496	-	-
南京世茂外灘新城	10,351	184	123,276	1,869
常熟世茂世紀中心(商業)	33,246	146	125,894	1,034
常州世茂香檳湖(商業)	4,925	27	11,580	121
昆山世茂國際城	2,018	22	7,675	92
徐州世茂東都(商業)	545	14	22,777	285
蕪湖世茂濱江花園(商業)	714	11	3,029	46
青島世茂國際中心	110	2	3,047	62
杭州世茂江濱COSMO	-	-	2,496	29
紹興世茂迪蕩新城(商業)	-	-	425	8
小計(b)	650,027	11,678	677,418	9,395
合計(a)+(b)	4,257,954	53,567	3,553,699	39,503

**(ii) 酒店收入**

酒店經營收入的分析如下：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
上海世茂皇家艾美酒店	379	374
上海外灘茂悅大酒店	341	337
上海世茂佘山艾美酒店	152	138
南京世茂濱江希爾頓酒店	79	66
福州世茂洲際酒店	66	–
紹興世茂皇冠假日酒店	52	–
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	44	3
紹興世茂假日酒店	32	32
牡丹江世茂假日酒店	29	29
泰州世茂御酒店及其他	4	–
合計	1,178	979

酒店經營收入由2013年的人民幣9.79億元增加約20.3%至2014年的人民幣11.78億元，主要來自新開業酒店。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入約為人民幣6.87億元。租金收入增長23.6%，主要是由於平均租金上升。

其他收入為人民幣6.49億元，主要來自電影院及百貨公司。

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	159	158
北京世茂大廈	135	121
紹興世茂迪蕩新城(商業)	89	84
濟南世茂國際廣場	56	–
上海世茂商都	45	36
昆山世茂廣場	29	20
蘇州世茂運河城(商業)	23	14
常熟世茂世紀中心	15	15
徐州世茂東都(商業)	15	14
蕪湖世茂濱江花園(商業)	7	5
雜項租金收入	114	89
其他	649	465
合計	1,336	1,021



銷售成本

銷售成本由2013年的人民幣268.62億元上升40.9%至2014年約人民幣378.56億元，主要是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：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
銷售稅	3,230	2,442
土地成本及建築成本	30,960	21,468
資本化借貸成本	3,042	2,442
酒店、商業物業和其他直接經營成本	624	510
合計	37,856	26,862

投資物業公允價值收益

年內，本集團錄得公允價值收益總額約人民幣15.11億元(2013年：公允價值收益為人民幣10.31億元)，主要受益於若干投資物業價值進一步上升以及投資物業數目增加所致。經確認的扣除遞延所得稅項人民幣3.78億元後的公允價值收益淨額共為人民幣11.33億元(2013年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益淨額為人民幣7.73億元)。

其他收益

截至2014年12月31日止年度之其他收益約為人民幣5.02億元(2013年：人民幣8.45億元)，主要包括政府補助人民幣3.76億元、出售附屬公司收益淨額人民幣1.12億元、衍生金融工具公允價值收益人民幣0.35億元，惟被匯兌虧損淨額人民幣0.76億元所抵銷。

營銷及市場推廣成本和行政開支

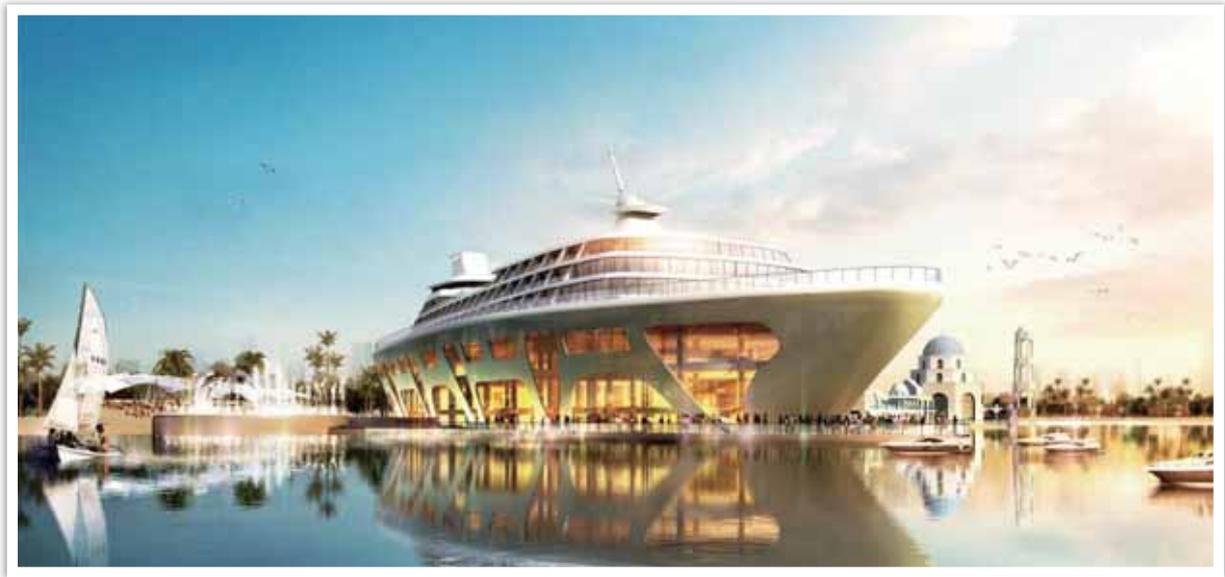
年內，營銷及市場推廣成本約為人民幣14.96億元(2013年：人民幣13.06億元)，增幅為14.5%，主要是由於隨著項目增加，廣告活動增加所致。銷售團隊亦專注於根據市場變化，調整銷售策略。年內，行政開支由人民幣22.83億元增加23.0%至人民幣28.08億元，主要是由於隨著業務擴張令人工成本增加所致。除此之外，2014年新開業酒店亦導致酒店費用增加。開支總額佔收入的比例為7.7%(2013年：8.6%)，佔合約銷售總額的比例為6.1%(2013年：5.4%)，開支總額扣除酒店費用後佔合約銷售總額的比例為4.9%(2013年：4.5%)。

經營利潤

截至2014年12月31日止年度之經營利潤為人民幣156.71億元，較2013年增加27.0%(2013年：人民幣123.36億元)，主要是由於收入及毛利額增加。



▼泉州世茂海上世界

**融資成本－淨額**

融資成本淨額增加至約人民幣2.41億元(2013年：人民幣1.21億元)，主要是由於年內借貸增加令利息開支相應增加。

應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司虧損約為人民幣1.53億元(2013年：應佔虧損人民幣0.51億元)，主要是由於海峽建設投資(控股)有限公司及廣州亞運城項目虧損所致。應佔合營企業虧損約為人民幣0.21億元(2013年：應佔利潤人民幣8.96億元)，是由於2014年確認杭州兩間合營企業結利減少所致。

稅項

年內，本集團稅項撥備約為人民幣57.69億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣18.40億元(2013年：人民幣48.34億元，其中土地增值稅為人民幣21.07億元)。

股東應佔利潤

年內，股東應佔利潤由2013年約人民幣73.90億元大幅上升9.7%至2014年的人民幣81.04億元。

流動資金及財務資源

於2014年12月31日，本集團資產總值約為人民幣2,205.33億元，當中流動資產約為人民幣1,568.86億元。負債總額約為人民幣1,555.50億元，而非流動負債則約為人民幣476.09億元。權益總額約為人民幣649.83億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣468.63億元。



於2014年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣239.35億元(2013年12月31日：人民幣195.73億元)，借貸總額約人民幣619.94億元(2013年12月31日：人民幣493.29億元)。淨借貸總額為人民幣380.59億元(2013年12月31日：人民幣297.56億元)。儘管淨負債比率由2013年12月31日的57.4%略為上升至2014年12月31日的58.6%，但仍達成管理層將該比率控制在60%以下的目標，且維持在近幾年較低水平。

於2014年12月31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	18,725
一年至二年	11,702
二年至五年	14,851
五年以上	6,139
高級票據	
二年至五年	2,112
五年以上	8,465
合計	61,994



▼泉州世茂海上世界



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	3,669	22,451
港元	6,886	5,432
人民幣	34,111	34,111

融資活動

2014年，本集團繼續利用境內外多元化的融資渠道為本集團的持續發展提供支持，並進一步優化融資結構。

本集團繼續保持穩健的債務結構，於2014年12月31日短期借貸約佔30%，長期借貸約佔70%。2014年12月31日的現金比率約為128%，反映本集團維持了較高的流動性及較低的債務壓力。

本集團於2015年2月10日發行於2022年2月10日到期的8億美元高級票據（「2015年高級票據」），利率為8.375%。本次發行反應熱烈，獲得超額認購7.25倍，足證市場對本集團的前景充滿信心。於2015年3月17日，本集團增發3億美元高級票據，將與2015年高級票據合併形成單一系列。

本集團於2015年3月8日提早贖回全部於2018年到期本金總額為3.5億美元的11%高級票據。



經發行8億美元高級票據、增發3億美元高級票據和贖回3.5億美元的高級票據後，境外高級票據總額增至25億美元，平均年期由5.02年延長至5.99年，平均利率由8.01%減至7.76%。

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。本集團並無面臨重大匯率風險，且董事會預期任何匯率波動將不會對本集團營運構成重大不利影響。本集團正考慮採用適量外匯對沖工具以便更有效管理外匯風險。

資產抵押

於2014年12月31日，本集團的已抵押物業及設備、投資物業、土地使用權、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約為人民幣595億元，以作為本集團銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣300億元。本集團亦已將若干附屬公司的股份抵押，以取得合計共人民幣20.5億元的借貸。



▼泉州世茂海上世界



▼大連世茂禦龍灣



或然負債

於2014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117億元，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，本集團亦向聯營公司及合營企業之借貸按股權比例作出擔保的金額約為人民幣68億元。

資本及物業開發開支承擔

於2014年12月31日，本集團在資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔約為人民幣387億元。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團共僱用7,191名僱員。年內，薪酬開支總額約為人民幣13.97億元。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。本公司董事會已分別於2006年6月9日及2011年12月30日採納本公司的購股權計劃（「購股權計劃」）及股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。購股權計劃及股份獎勵計劃的目的乃為肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並鼓勵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，藉以提升員工的技能和專業知識。



▲泉州世茂紫茂山



董事會報告

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2014年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、投資及酒店營運，其主要附屬公司的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註36。

業績及股息

本集團截至2014年12月31日止年度之業績載列於本年報第79至200頁。

本公司董事會(「董事會」)建議就截至2014年12月31日止年度派發末期股息每股普通股60港仙(2013: 81港仙)。建議之末期股息，連同已於2014年11月5日派發之中期股息每股普通股30港仙，截至2014年12月31日止年度合共派發股息每股普通股90港仙(2013年全年: 81港仙)。建議之末期股息，倘於2015年6月8日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得通過，將於2015年7月2日派發予於2015年6月19日登記在本公司股東名冊之股東。

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2015年6月5日(星期五)及2015年6月8日(星期一)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的權利。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2015年6月4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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (ii) 於2015年6月18日(星期四)及2015年6月19日(星期五)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議末期股息的資格。凡欲獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2015年6月17日(星期三)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))。

於上述分段(i)及(ii)的時段期間內，將不會辦理股份過戶登記手續。





儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於綜合財務報表附註22。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5%以上股本權益之股東)持有上述主要供應商之任何權益。

銀行及其他借貸

本公司及本集團於2014年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載列於綜合財務報表附註23。

捐款

本集團於本年度內的慈善捐款及其他捐獻為人民幣38,501,000元(2013年：人民幣14,914,000元)。

物業及設備

本集團之物業及設備詳情載列於綜合財務報表附註6。

股本

本公司於本年度內股本變動詳情載列於綜合財務報表附註21。

本公司附屬公司於本年度內之購股權變動詳情載列於本年報第145頁。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載列於本年報第6頁。

優先購買權

根據本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。



董事

於年內及截至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事

許榮茂先生(主席)
許世壇先生(副主席)
許幼農先生
湯沸女士
廖魯江先生

非執行董事

劉賽飛先生(於2015年1月9日調任)

獨立非執行董事

簡麗娟女士
呂紅兵先生
林清錦先生

於2014年12月31日後，劉賽飛先生由執行董事調任為本公司非執行董事，於2015年1月9日起生效。

根據本公司之組織章程細則第87條，許榮茂先生、劉賽飛先生及林清錦先生將輪值卸任，而彼等符合資格，並且願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何本集團不可在一年內毋須作出賠償(法定賠償除外)情況下將其終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事合約權益

除本報告所披露外，董事概無於本公司、其附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質、及於本年度年終或年內任何時間均為有效之合約中，直接或間接擁有重大權益。



有關購股權的資料

本公司購股權計劃

本公司於2006年6月9日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，詳情如下：

- (a) 購股權計劃旨在向參與者提供擁有本公司股權的機會，並鼓勵參與者為本公司及本公司股東整體利益效力以提高本公司及本公司股份價值。購股權計劃可令本公司更具彈性地挽留、鼓勵、獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。
- (b) 董事可酌情決定邀請本集團任何成員公司的董事、僱員及高級職員及本集團任何成員公司的顧問、分銷商、承包商、合約生產商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴及服務供應商參與購股權計劃。
- (c) 因行使根據購股權計劃或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的所有購股權(「購股權」)而發行的股份總數，不得超過不時本公司已發行股份的30%。
- (d) 每名參與者於任何12個月期間因行使根據購股權計劃或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出的購股權而獲發行及將獲發行的股份不得超過本公司已發行及因行使任何進一步授出的購股權而發行的上述本公司已發行股份數目的1%，否則必須獲得本公司股東批准。
- (e) 購股權行使價不得低於下列的最高者：(i)本公司股份於授出當日在聯交所的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所收市價的平均價；及(iii)一股本公司股份於授出日期的面值。
- (f) 每位承授人每次接納獲授購股權時須支付1.00港元代價。
- (g) 根據購股權計劃授出的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (h) 購股權計劃將於2016年6月8日屆滿。
- (i) 截至2014年12月31日止年度內並無根據購股權計劃授出購股權。於2013年12月31日及2014年12月31日亦無任何根據購股權計劃授出之購股權仍未行使。



上海世茂股票期權計劃

上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)於2013年6月27日採納一項股票期權計劃(「上海世茂計劃」)，詳情如下：

- (a) 上海世茂計劃旨在進一步完善法人治理結構，促進上海世茂建立及健全激勵約束機制，充分調動管理者的積極性，吸引和保留優秀管理人才，有效地將上海世茂股東利益、企業利益和經營者個人利益結合在一起，使各方共同關注上海世茂的長遠發展，激勵個人與企業共同分享企業發展的成果，保證上海世茂的長期穩健發展。
- (b) 按上海世茂計劃授予的期權為上海世茂董事、高級管理人員及中層核心管理人員的獎勵。期權所涉股份為上海世茂於上海證券交易所上市及交易並以人民幣計值之股份(「A股」)。獲授期權的激勵對象將有權於相關期權行權期內以預設價認購A股，惟須待上海世茂計劃相關條件達成及受上海世茂計劃條款所規限。
- (c) 上海世茂計劃授出期權的可發行A股數目最多為10,000,000股A股，佔本年報日期已發行A股總數約0.85%(倘所有期權獲行使)。
- (d) 單一承授人根據上海世茂計劃所獲授股份總數不得超過上海世茂已發行總股本的1%。
- (e) 待達成上海世茂計劃規定的各項條件後，根據上海世茂計劃授出的期權可分兩批行使，分別自(i)授權日期起12個月期間屆滿後首個交易日開始及(ii)授權日期起24個月期間屆滿後首個交易日開始。
- (f) 根據上海世茂計劃授出的期權附帶表現目標作為授出條件。
- (g) 期權承授人無需就申請或接納期權繳付任何款項。
- (h) 上海世茂計劃授予期權的行權價為每股A股人民幣9.84元，為下列兩者中的較高者：(i)緊接上海世茂計劃草案公佈日期(即2013年4月11日)前最後一個交易日，A股在上海證券交易所所報的收盤價為每股A股人民幣9.74元；及(ii)緊接上海世茂計劃草案公佈日期前最後三十個交易日，A股在上海證券交易所所報的平均收盤價為每股A股人民幣9.84元。截至2014年12月31日止年度內，上海世茂計劃授予期權的行權價因派發截至2013年6月30日止六個月及截至2013年12月31日止年度的股息而調整至每股A股人民幣9.60元。



▼泉州石獅世茂摩天城



- (i) 上海世茂在2013年6月28日授出而在2014年1月1日及2014年12月31日尚未行使的A股期權數目分別為10,000,000 A股及5,980,000 A股，按上文段落(e)所述行使。
- (j) 於2014年12月31日止年度內，上海世茂並無根據上海世茂計劃授出任何期權。
- (k) 於2014年12月31日止年度內，根據上海世茂計劃，1,820,000股期權被行使。上海世茂A股在緊接期權於年內被行使的日期(全皆在同一日被行使)前的加權平均收市價為每股A股人民幣12.51元。
- (l) 截至2014年12月31日止年度內，根據上海世茂計劃2,200,000股期權失效。
- (m) 上海世茂計劃將於2016年6月27日屆滿。

有關上海世茂計劃的其他詳情載列於綜合財務報表附註21。

股份獎勵計劃

董事會已於2011年12月30日(「採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「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。

根據股份獎勵計劃，可授予以及可向個別入選僱員授予的股份的最高數量為本公司於採納日期已發行股本的1%(即34,659,508股)。

於截至2014年12月31日止年度內，本集團根據股份獎勵計劃授出5,468,896股股份給予若干執行董事及入選僱員及於2014年12月31日止年度內，該計劃已授予4,021,703股獎勵股份。



證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司的權益及淡倉

於2014年12月31日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)(香港法例第571章)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的普通股總數	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,256,699,442 (附註1)	64.986%
許世壇	實益擁有人	2,423,076 (附註2)	0.070%
許幼農	實益擁有人	279,696 (附註3)	0.008%
湯沸	實益擁有人	197,086 (附註4)	0.006%
廖魯江	實益擁有人	253,987 (附註5)	0.007%
劉賽飛	實益擁有人	739,075 (附註6)	0.021%

附註：

- 該2,256,699,442股股份指分別由許榮茂先生直接全資擁有的公司Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司持有的本公司權益。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的134,873股被視為擁有的權益。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的157,672股被視為擁有的權益。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的99,566股被視為擁有的權益。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的136,914股被視為擁有的權益。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的230,592股被視為擁有的權益。

除上文披露外，登記冊內概無記錄於本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。



董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

主要股東權益

於2014年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
好倉			
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註1	1,947,984,000	56.10%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	56.10%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	附註3	308,715,442	8.89%

附註：

1. 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。
2. 所披露的權益指許榮茂先生或其聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。
3. 所披露的權益指世盈財經持有本公司的權益，世盈財經乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。

除上文披露外，登記冊內概無記錄於本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。



董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2014年12月31日止年度內以下本公司董事被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務所擁有權益。

本公司主席兼執行董事許榮茂先生目前透過若干私人公司(統稱「私人集團」)在中國擁有物業發展權益。

本公司董事(包括擁有私人集團業務權益的董事)將於有需要時根據組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何董事會決議案放棄投票。

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，以總代價約95,000,000港元在市場購入合共本公司股份6,011,500股外，本公司或其任何附屬公司於截至2014年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司訂立協議如下：

1. 於2012年11月26日已訂立之信貸協議，本公司獲提供金額分別為610,000,000美元及468,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資，貸款的期限為訂立信貸協議日期起計36個月。該信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、本公司的若干附屬公司作為擔保人、香港上海匯豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及三井住友銀行作為委任協調安排行及貸款人訂立。
2. 於2013年5月21日已訂立之融資協議，借款人獲提供金額為人民幣1,000,000,000元的定期貸款融資，貸款的期限為訂立融資協議日期起計36個月。該融資協議由(其中包括)本公司間接擁有25%股權之天津津南新城房地產開發有限公司作為借款人、本公司作為保薦人之一及融資協議列明的若干金融機構作為初始貸款人訂立。
3. 於2013年6月14日已訂立之信貸協議，本公司獲提供金額分別為320,000,000美元及1,950,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資，貸款的期限為訂立信貸協議日期起計48個月。該信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、本公司的若干附屬公司作為擔保人、香港上海匯豐銀行有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行、恒生銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司、三井住友銀行、大豐銀行有限公司及德意志銀行新加坡分行作為委任協調安排行及貸款人訂立。



4. 於2013年10月10日已訂立之融資協議，借款人獲提供金額為2,700,000,000港元的可轉讓定期貸款融資，貸款的期限為首次提取日期起計36個月。該融資協議由(其中包括)本公司間接擁有25%股權之煌迪有限公司作為借款人、本公司作為擔保人之一及東亞銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司作為原貸款人及委任牽頭安排行訂立。
5. 於2014年6月12日已訂立之信貸協議，本公司獲提供金額分別為665,000,000美元及555,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資，貸款的期限為訂立信貸協議日期起計48個月。該信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、本公司的若干附屬公司作為擔保人、香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司作為委任牽頭安排及協調行、東亞銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、三井住友銀行、大豐銀行股份有限公司、Goldman Sachs Bank USA、中信銀行(國際)有限公司、摩根大通銀行香港分行、Morgan Stanley Senior Funding, Inc.及UBS AG香港分行作為委任牽頭安排行、信貸協議列明的若干金融機構作為原貸款人及渣打銀行(香港)有限公司作為融資代理人訂立。

以上每份協議規定，倘(a)許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本之實際權益至少51%；或(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之股本、合約或其他方式；或(b)許榮茂先生不再擔任本公司之董事會主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內繼任本公司董事會主席，上述各項貸款融資之承諾可予取消，而貸款融資之所有未償還款項或會即時到期並須償還。



▼泉州世茂海上世界



足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2014年12月31日止年度及截至本報告日期止，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之25%以上的本公司已發行股份。

企業管治

本公司致力達致及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東之利益十分重要。有關本公司所採納企業管治常規及守則的資料載列於本年報的企業管治報告第57至69頁。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度財務報表，任期將屆滿，惟符合資格，並願意於本公司應屆股東週年大會膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2015年3月31日





企業管治報告

A. 企業管治常規

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)致力達致及維持高水平的商業道德標準及企業管治。本公司堅信如要達到本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)長遠的業務目標，以負責、透明和公平的態度經營業務是極為重要。透過恪守這些原則，長遠可提升本集團以及股東的利益。

於截至2014年12月31日止財政年度內，本公司均遵守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14所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文，惟其中涉及一項偏離則除外，該項偏離為守則條文第A.2.1條，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。該偏離相關守則條文的原因列述於下文「C.2主席及行政總裁」一段。

B. 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的守則。在本集團中期及年度業績公布前，本公司會向董事發出通告，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確定彼等在本財政年度內已遵守標準守則內列載的所須標準。

►▼泉州石獅世茂摩天城





C. 董事

C.1 董事會

本公司董事會(「董事會」)共有九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

董事會每年舉行4次例會(每季一次)，並於有需要時舉行會議。於截至2014年12月31日止財政年度內，董事會共舉行4次會議，所有有權出席的董事均有出席。年內全體董事均親身或採用電子通訊方式出席董事會會議。董事出席記錄詳情見載於第62頁的列表。除正式會議外，需要董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

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

C.2 主席及行政總裁

許榮茂先生於年內出任本公司主席，亦是本公司的行政總裁。此與管治守則內的守則條文第A.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

許榮茂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。董事會現時由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

董事會主席許榮茂先生領導董事會制訂政策及業務方針和確保董事會履行職責。其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會制定之策略及政策。



C.3 董事會組成

董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，於截至2014年12月31日止財政年度內在任董事的姓名臚列如下：

執行董事

許榮茂先生(主席)

許世壇先生(副主席)

許幼農先生

湯沸女士

廖魯江先生

非執行董事

劉賽飛先生(調任於2015年1月9日起生效)

獨立非執行董事

簡麗娟女士

呂紅兵先生

林清錦先生

所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」。

董事會由五名執行董事及四名非執行董事組成。於四名非執行董事中有三名為獨立非執行董事，佔董事會總人數三分之一。非執行董事提供獨立顧問意見和判斷，並透過提出建設性的質詢對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。本公司的審核委員會(「審核委員會」)成員只包括非執行董事。

董事會認為所有三名獨立非執行董事為身份及判斷獨立的董事，符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。本公司接獲所有獨立非執行董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出之確認。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。



C.4 委任、重選和罷免

各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約。然而，彼等須根據本公司組織章程細則(「細則」)於股東大會輪流退任後獲本公司續聘。細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次於本公司股東週年大會輪流退任，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪流退任。所有董事(包括非執行董事)之委任有效期為三年。細則亦有規定，任何被董事會委任的董事(不論是填補董事會臨時空缺或是增添現時董事會成員)將任職至下一緊接之本公司股東週年大會，並合資格應選連任。

C.5 提名委員會

本公司已於2006年6月9日成立提名委員會(「提名委員會」)，其大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生(該委員會的主席)及本公司三名獨立非執行董事。

提名委員會於截至2014年12月31日止財政年度內舉行過一次會議，成員的出席詳情見載於第62頁的列表。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉。如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

提名委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaoproperty.com。

提名委員會於截至2014年12月31日止財政年度內的工作為審閱董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)。

董事會提名簡麗娟女士在2014年的股東週年大會上重選連任獨立非執行董事一事的說明已包括在附有相關會議通知的通函內，列出董事會認為彼等屬於獨立人士的原因。



董事會為本公司採納董事會成員多元化政策，規定提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應考慮多元化在各方面的裨益，包括但不限於性別、年齡、種族、文化及教育背景、專業經驗、行業及業務相關的經驗、技能、知識及服務年資，以使董事會具備合適且均衡的專門技術、經驗及背景。委任任何董事時均應先就本公司的利益整體考慮上述因素。提名委員會將監察董事會成員多元化政策的執行，並將不時在適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。

C.6 董事責任

每名新委任的董事獲由公司秘書提供的簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其他責任，以及本公司業務與營運的資料。本公司適時向董事提供適當及充足的資料，讓董事緊貼本集團的最新發展，並協助彼等得以在掌握有關資料的情況下進行決策，以及履行作為本公司董事的職責和責任。各董事可就經營事項個別接觸高級行政人員。

每名董事知悉彼等須付出足夠時間及關注程度處理本公司事務。各董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

董事獲持續提供最新的法律及監管發展、業務及市場動向及本集團的策略發展等資料，以助彼等履行職務。自2012年1月起，全體董事須向本公司提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

根據公司秘書存置之記錄，年內所有董事皆有參與持續專業發展，相關資料列述如下：

董事	閱讀材料
許榮茂先生	✓
許世壇先生	✓
許幼農先生	✓
湯沸女士	✓
廖魯江先生	✓
劉賽飛先生	✓
簡麗娟女士	✓
呂紅兵先生	✓
林清錦先生	✓



於截至2014年12月31日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

董事	出席次數／會議數目				
	董事會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	股東週年大會
許榮茂先生	4/4	不適用	1/1	2/2	1/1
許世壇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
許幼農先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
湯沸女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
廖魯江先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
劉賽飛先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
簡麗娟女士	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1
呂紅兵先生	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1
林清錦先生	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1

所有獨立非執行董事均有出席上一次於2014年舉行的股東週年大會。上一次於2014年6月舉行的本公司股東週年大會全體董事的出席記錄詳情見上表。

C.7 資料提供及使用

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均適時送交予所有董事，以確保董事就董事會會議上提出的討論事項掌握充分資料以作出決定。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

D. 董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核

D.1 薪酬及披露的水平及組成

本公司已於2006年6月9日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，其大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為呂紅兵先生。

薪酬委員會於截至2014年12月31日止財政年度內舉行過兩次會議，成員的出席詳情見上表。



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

薪酬委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaoproperty.com。

薪酬委員會於截至2014年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事和高級管理層的全體薪酬政策和架構；及
- (b) 考慮及批准全體董事及高級管理層的酬金。

董事(包括執行董事，彼等亦為本公司之高級管理層)薪酬詳情載列於本年報綜合財務報表附註31。

E. 問責及核數

E.1 財務匯報

全體董事每月均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要財務資料。

董事負責監督每個財務期間財務報表的編製，該財務報表乃真實及公平地反映本集團相關期間內的財務狀況、業績與現金流量。

在編製截至2014年12月31日止年度財務報表時：

- (a) 選用合適的會計政策，貫徹應用該等會計政策，符合適當的會計準則；
- (b) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (c) 確保適當應用持續經營的假設。

董事並不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力(按管治守則第C.1.3條所指)。



本公司明白到高質素的企業匯報對加強與本公司股東的長遠和互信關係相當重要，並旨在於各種企業通訊，對本公司之業績、狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審。本公司分別於相關期間終結後按時公佈全年及中期業績。

E.2 內部監控

董事會承認有責任設立、維持及檢討本集團內部監控系統的效用，以確保股東的投資及公司的資產得到保障。董事透過審核委員會檢討本集團內部監控系統的效用，包括本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足。

本集團已設立內部審計部，於本集團內部監控系統擔任重要角色。內部審計部為本集團財務及營運活動提供獨立評估，並向相關管理人員建議所需作出的行動。內部審核的結果會定期向執行董事及審核委員會匯報。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、營運和合規以及財務匯報職能。審核委員會其後並於截至2014年12月31日止年度內，向董事會匯報該檢討。根據檢討結果，就截至2014年12月31日止財政年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效並且足夠。

E.3 審核委員會

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以供彼等評論及保存。

本公司已於2006年6月9日成立審核委員會，全部成員皆為獨立非執行董事。審核委員會由三名成員組成，包括簡麗娟女士(該委員會的主席)、呂紅兵先生及林清錦先生。

概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計一年內，擔任本公司審核委員會成員。此外，簡麗娟女士持有適當的專業資格及／或於財務方面具有經驗。

審核委員會於截至2014年12月31日止財政年度內舉行過兩次會議，成員的出席詳情見載於第62頁的列表。



審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序及內部監控系統，提名及監察外聘核數師及向董事提供建議和意見。

審核委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaoproperty.com。

審核委員會於截至2014年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討外聘核數師的審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (b) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (d) 在向董事會提交中期及全年綜合財務業績前作出審閱；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；及
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統。

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2014年12月31日止年度綜合全年業績。

本公司聘用羅兵咸永道會計師事務所為外聘核數師。審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次。核數師就其申報責任發出之聲明載於第77頁及78頁本公司綜合財務報表之獨立核數師報告。

於達致其意見時，核數師在概無任何限制之情況下進行全面審核，並能與本公司個別董事(包括審核委員會委員)及管理層接觸。



本公司核數師有關截至2014年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	8,600
非核數服務	
— 發售票據之相關服務	1,900
— SAP項目上綫監理之相關服務	6,500
— 其他服務	2,100
合計	19,100

F. 董事會權力的轉授

F.1 管理功能

董事會與管理層之間有清晰的責任分工。董事會制訂、指引及批准本集團的整體策略，並監督及監控本集團業績，而管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事會就管理層的權力給予清晰的指引，並不時檢討授予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團之利益。

董事會特定地授權管理層處理的主要企業事項包括編製中期報告、年報、於刊登公佈及通函前供董事會批准、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施內部監控系統及風險管理程序、遵守相關法定規定、規則及規例。

F.2 董事會轄下的委員會

本公司已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任。

所有三個董事會委員會均須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、調查結果或建議。



F.3 企業管治職能

董事會負責履行管治守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責。年內，董事會履行了(其中包括)以下之職責：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定方面的政策；及
- (c) 檢討本公司遵守管治守則之情況及在企業管治報告內的披露。

G. 與股東的溝通

G.1 有效溝通

本公司已經制訂股東通訊政策，確保本公司股東，包括個人及機構股東(統稱「股東」)，及在適當情況下包括一般投資人士，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。

本公司管理人員相信，與廣大投資者維持有效溝通是必需的。年內，執行董事及高級管理人員在中國、香港及海外國家與機構投資者及財經分析員舉行定期簡報、出席投資者論壇及參與路演，讓股東緊貼本集團的業務及發展。此外，本公司充分利用互聯網讓股東輕易全面地獲得資訊。電子版本年報和中期報告、於投資者會議提供的投影片，以及有關集團業務的最新消息、公告及一般資訊登載於本公司網站www.shimaoproperty.com。本公司網站提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，讓股東可隨時向董事會提出查詢。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效平台。本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼本集團的策略和目標。董事、高級管理人員及外聘核數師會出席股東會議回答股東問題。



本公司2014年股東週年大會已於2014年6月23日舉行。董事出席2014年股東週年大會的詳情見載於第62頁的列表。本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所出席了2014年股東週年大會，會議期間其代表可讓股東提問。

G.2 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，本公司股東會議的表決必需以投票方式進行，以使每一股份皆有一票表決權。股東大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。表決結果分別於聯交所及本公司網站公布和登載。

H. 公司秘書

林綺薇女士為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。年內，林女士共接受了超過15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會政策、程序及所有適用法例和規則。公司秘書透過主席及副主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

I. 股東權利

I.1 召開股東特別大會之程序

根據細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司已繳足股本十分之一、附有於本公司股東大會投票權的一名或以上股東（「股東特別大會呈請人」）應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點（「總辦事處」），現址為香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓。股東特別大會呈請人必須於該書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽名，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司在香港之股份過戶及登記分處將核實股東特別大會呈請人於呈請上所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶及登記分處確認股東特別大會呈請人之呈請有效，公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，向全體登記股東發出足夠通知，安排董事會召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實為無效，本公司將不會按要求的召開股東特別大會，相關通知亦會告知股東特別大會呈請人。



倘若於交付呈請21日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可以相同的方式召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

1.2 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東大會上動議決議案，股東須遵守細則第58條。有關規定及程序如上述。

1.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會議上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交本公司總辦事處或本公司在香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟該等通告的最短通告期限為至少7日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告翌日起計至不遲於該股東大會舉行日期前7日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序登載於本公司的網站。

1.4 向董事會提出查詢之程序

本公司歡迎股東提出有關本集團管理及企業管治的意見及關注事項。本公司的網站 www.shimaoproperty.com 提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼及電話號碼，股東可隨時用以向董事會提出查詢。

J. 憲章文件的重大修訂

在截至2014年12月31止財政年度內，本公司的憲章文件並無任何重大更改。



股東資料

▲深圳前海項目



年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaoproperty.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本年報，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心22樓向本公司之股份過戶登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取日後本公司公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

股東週年大會

2015年股東週年大會將於2015年6月8日(星期一)舉行。2015年股東週年大會通告刊載於發給股東的通函內；該通函連同本年報已一併寄送予股東。2015年股東週年大會通告及代表委任表格亦登載於本公司網站。

2014年股息

中期股息	每股普通股30港仙
建議末期股息	每股普通股60港仙

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2015年股東週年大會並於會上投票的資格

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2015年6月4日(星期四)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2015年6月5日(星期五)及2015年6月8日(星期一)
記錄日期	2015年6月8日

為確定股東有獲派末期股息的權利

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2015年6月17日(星期三)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2015年6月18日(星期四)及2015年6月19日(星期五)
記錄日期	2015年6月19日
寄發末期股息	2015年7月2日

泉州晉江世茂禦龍灣



泉州世茂海上世界





董事及高級管理層簡介

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，64歲，為世茂房地產控股有限公司(「本公司」)主席、執行董事及本集團創辦人。許先生在物業發展、物業投資及酒店經營業務方面擁有超過25年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現為中國人民政治協商會議(「政協」)第十二屆全國委員會委員兼經濟委員會副主任、中華全國歸國華僑聯合會副主席、中國僑商聯合會會長、中國僑商投資企業協會常務副會長、上海市僑商會會長、世界華商聯合促進會會長、中華紅絲帶基金執行理事長及香港新家園協會會長。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許先生亦為本公司持有64.12%的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間在上海證券交易所上市之公司)及世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)的非執行董事長。許先生為根據《證券及期貨條例》第XV部定義之本公司主要股東Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司主席及執行董事。許先生是許世壇先生(本公司副主席兼執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的父親。

▼上海世茂佘山里





許世壇(副主席)

許世壇先生，38歲，為本公司副主席兼執行董事，自2000年3月加盟本集團後一直出任本集團的銷售總監，許世壇先生負責本集團項目的銷售、營銷、管理及設計工作。他在物業發展方面擁有超過16年的經驗，負責上海世茂濱江花園的銷售及營銷，並成功令上海世茂濱江花園從2001年至2004年連續4年榮獲上海市住宅項目銷售金額第一名。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許世壇先生為中華全國青年聯合會常務委員會委員及上海市政協委員，他分別自2004年11月17日及2008年4月21日起擔任本公司的執行董事及副主席，並於2002年7月至2006年6月出任世茂國際執行董事。許世壇先生亦為上海世茂的董事。許世壇先生為本公司主席兼執行董事許榮茂先生的兒子；及上海世茂副董事長許薇薇小姐的弟弟。

許幼農

許幼農先生，56歲，自2001年6月起加盟本集團及於2011年1月1日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁兼區域總裁，負責本集團項目管理。許幼農先生在上海同濟大學取得工學學士學位，並於建築設計及項目管理方面擁有逾31年經驗。加盟本集團之前，許幼農先生於1983年至1992年在上海市建築材料工業設計研究院擔任工程師及設計室主任，自1993年至2001年於上海富都世界發展有限公司擔任項目經理。

湯沸

湯沸女士，44歲，自2004年7月起加盟本集團及於2013年2月6日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁，負責本集團的財務管理。湯女士于澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過21年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。

廖魯江

廖魯江先生，43歲，自2011年1月起加盟本集團及於2013年2月6日獲委任為本公司執行董事，現為本集團首席營運總裁，負責本集團的企業運營管理、人力資源、信息系統及行政支援。廖先生於清華大學取得公共管理學碩士學位，在公司行政、人力資源管理及員工培訓方面已累積超過12年經驗。加盟本集團之前，廖先生曾於2003年至2006年於安家世行集團擔任北方區域人力資源高級經理。自2006年至2010年於北京龍湖地產有限公司任人力資源副總經理及該集團人力資源總監(地產)。



非執行董事

劉賽飛

劉賽飛先生，53歲，自2003年起加盟本集團，於2010年2月1日獲委任為本公司執行董事並於2015年1月9日起調任為本公司非執行董事。他亦於2015年1月9日起獲委任為上海世茂的總裁。劉先生於2000年取得澳洲西悉尼大學工程管理碩士學位，並於建築設計及項目管理方面擁有逾30年經驗。加盟本集團之前，劉先生於1998年至2001年任職於CRG Contractors Dte，自2001年至2003年於Shanghai Merry Land Co. Ltd.擔任項目經理。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，60歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過23年經驗。簡女士是根據《證券及期貨條例》獲註冊的兩間持牌法團，即亞洲資產管理有限公司(「亞洲資產管理」)及亞洲資產研究有限公司(「亞洲資產研究」)的負責人員。亞洲資產管理現為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司中國投資基金有限公司的投資經理。簡女士亦是亞洲資產管理及亞洲資產研究的股東及董事總經理。簡女士目前出任以下於聯交所上市公司董事會的獨立非執行董事：首長國際企業有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、中國航天萬源國際(集團)有限公司及四海國際集團有限公司。簡女士亦為新加坡證券交易所有限公司上市公司中航國際船舶控股有限公司之獨立董事。簡女士亦是香港會計師公會會員及香港董事學會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

呂紅兵

呂紅兵先生，48歲，自2004年11月17日起出任本公司獨立非執行董事。呂先生於1991年取得華東政法大學的法學碩士學位並在國內企業及證券法方面擁有超過22年經驗。呂先生目前出任以下於上海證券交易所上市的公司董事會的獨立董事：上海航天汽車機電股份有限公司、上海交大昂立股份有限公司、上海美特斯邦威服飾股份有限公司及上海大眾公用事業(集團)股份有限公司。呂先生是國浩律師集團事務所的執行合夥人、中華全國律師協會副會長、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、上海仲裁委員會仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外貿易學院客座教授及上海證券交易所上市公司委員會委員。呂先生於2001年10月至2005年2月獲委任為世茂國際的獨立非執行董事。



董事及高級管理層簡介

林清錦

林清錦先生，54歲，自2006年6月1日起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員及該學會的中國委員會(工料測量組)委員會委員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位，並為英國皇家特許建造學會(Chartered Institute of Building)及皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的資深會員。由2003年至2006年，林先生是皇家特許測量師學會中國分會(Royal Institution of Chartered Surveyors China Group)的副會長。林先生是中國土木工程師學會會員，並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監理協會的顧問，並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過13年。林先生於物業發展和建築業擁有31年經驗，並曾為建築承包商，包括瑞安承建有限公司、中國建築工程總公司及合和建築有限公司工作。由1990年至1991年間，林先生受聘為工料測量師並於倫敦工作。在1996年移民澳洲並於悉尼經營項目管理公司之前，林先生曾於若干顧問公司及香港政府建築署工作。由1994年至1996年間，林先生於內地多個投資項目中出任Sino Regal Ltd. (HK)的項目總監。林先生於1998年成立測量及管理顧問公司後，一直參與多個中國及澳門大型項目，包括在北京奧林匹克公園內興建酒店、辦公大樓及商業綜合中心等涉及2008年北京奧運會的項目。

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

董事資料變更

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自本公司截至2014年6月30日止六個月之中期報告刊發以來之董事資料之變更載列如下：

董事姓名**變動詳情****非執行董事**

劉賽飛先生

由本公司的執行董事調任為非執行董事，並於2015年1月9日生效。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。



獨立核數師報告

致世茂房地產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第79頁至200頁世茂房地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2014年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表發表意見，並僅向貴公司整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能夠充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

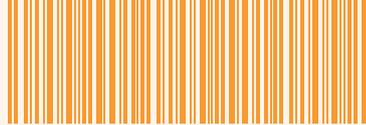


意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2014年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2015年3月31日



綜合資產負債表

於2014年12月31日

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	11,951,703	10,378,052
投資物業	7	26,975,771	26,941,944
土地使用權	8	7,286,582	5,645,416
無形資產	9	1,840,684	1,847,573
聯營公司	11	1,258,029	1,650,578
合營企業	12	8,534,090	5,365,806
應收關聯方款項	19	2,499,546	2,266,694
可供出售金融資產	13	204,510	408,440
遞延所得稅資產	24	1,429,899	1,306,338
其他非流動資產	14	1,666,753	2,008,313
		63,647,567	57,819,154
流動資產			
發展中物業	15	83,539,896	62,559,873
持作銷售用途的落成物業	16	21,166,548	11,604,899
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	17	12,457,212	11,217,421
收購土地使用權之預付款項	18	12,752,932	9,632,388
預付所得稅		2,055,122	2,154,779
應收關聯方款項	19	979,346	1,206,095
受限制現金	20	3,463,004	2,547,231
現金及現金等價物	20	20,471,830	17,026,018
		156,885,890	117,948,704
總資產		220,533,457	175,767,858
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	21	356,275	356,275
儲備			
— 擬派末期股息	22	1,629,075	2,195,555
— 其他	22	44,878,029	39,190,420
		46,863,379	41,742,250
非控制性權益		18,119,705	10,109,612
總權益		64,983,084	51,851,862

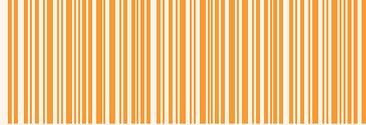


綜合資產負債表

於2014年12月31日

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	23	43,269,371	37,553,681
遞延所得稅負債	24	4,339,374	3,985,242
		47,608,745	41,538,923
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	25	29,866,339	20,995,325
應付股息		375,128	—
預收款項		33,220,166	29,900,978
應付所得稅		11,017,765	9,327,098
借貸	23	18,724,718	11,775,322
衍生金融工具	26	1,611	36,898
應付關聯方款項	27	14,731,308	10,336,395
遞延收入		4,593	5,057
		107,941,628	82,377,073
總負債		155,550,373	123,915,996
總權益及負債		220,533,457	175,767,858
流動資產淨值		48,944,262	35,571,631
總資產減流動負債		112,591,829	93,390,785

許榮茂
董事許世壇
董事

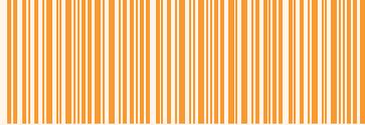


資產負債表

於2014年12月31日

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	10	25,872,641	25,070,179
流動資產			
其他應收賬款及預付款項		41,313	1,082
應收附屬公司股息	10	100,000	94,250
現金及現金等價物	20	40,061	59,503
		181,374	154,835
總資產		26,054,015	25,225,014
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	21	356,275	356,275
儲備			
— 擬派末期股息	22	1,629,075	2,195,555
— 其他	22	1,424,239	4,735,388
總權益		3,409,589	7,287,218
負債			
非流動負債			
借貸	23	17,883,833	16,291,756
流動負債			
借貸	23	3,571,702	1,021,763
衍生金融工具	26	1,611	36,898
應付貿易賬款及其他應付賬款		605,248	356,577
應付股息		375,128	—
應付附屬公司款項	10	206,904	230,802
		4,760,593	1,646,040
總負債		22,644,426	17,937,796
總權益及負債		26,054,015	25,225,014
流動負債淨額		(4,579,219)	(1,491,205)
總資產減流動負債		21,293,422	23,578,974

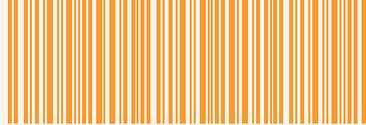
許榮茂
董事許世壇
董事



綜合全面收入報表

截至2014年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	5	56,080,546	41,502,660
銷售成本	29	(37,855,393)	(26,861,772)
毛利		18,225,153	14,640,888
投資物業公允價值收益	7	1,510,622	1,031,206
其他收入／其他收益－淨額	28	502,184	845,063
營銷及市場推廣成本	29	(1,495,887)	(1,305,735)
行政開支	29	(2,807,693)	(2,283,303)
其他營運開支	29	(262,921)	(592,136)
經營利潤		15,671,458	12,335,983
融資收入		171,568	190,850
融資成本		(412,090)	(312,211)
融資成本－淨額	30	(240,522)	(121,361)
應佔業績			
－聯營公司	11	(153,470)	(51,443)
－合營企業	12	(21,033)	895,649
		(174,503)	844,206
除所得稅前利潤		15,256,433	13,058,828
所得稅開支	32	(5,768,686)	(4,833,504)
年度利潤		9,487,747	8,225,324
其他全面收入：			
<u>其後不會重新歸類至損益的項目</u>			
於出售可供出售金融資產後將先前計入儲備之公允價值虧損轉撥至收入報表，扣除稅項		19,794	—
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
可供出售金融資產的公允價值收益，扣除稅項		119,965	28,955
年度全面收入總額		9,627,506	8,254,279



綜合全面收入報表

截至2014年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013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		8,103,833	7,389,857
非控制性權益		1,383,914	835,467
		9,487,747	8,225,324
年度歸屬於以下人士之全面收入總額：			
本公司權益持有人		8,193,586	7,408,452
非控制性權益		1,433,920	845,827
		9,627,506	8,254,279
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	33	234.3	213.3
— 攤薄(人民幣分)	33	233.9	213.2

第87頁至200頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

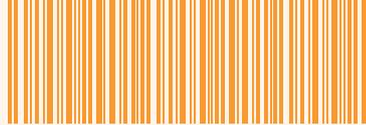
		截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
股息	34	2,456,033	2,195,555



綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔			總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元 (附註22)	非控制性權益 人民幣千元	
附註				
於2014年1月1日的結餘	356,275	41,385,975	10,109,612	51,851,862
年度利潤	-	8,103,833	1,383,914	9,487,747
年度其他全面收入				
<u>其後不會重新歸類至損益的項目</u>				
於出售可供出售金融資產後將先前計入 儲備之公允價值虧損轉撥至收入報表， 扣除稅項	-	12,711	7,083	19,794
<u>可重新歸類至損益的項目</u>				
可供出售金融資產的公允價值收益	-	102,723	57,231	159,954
可供出售金融資產的公允價值收益的稅項	-	(25,681)	(14,308)	(39,989)
年度全面收入總額	-	8,193,586	1,433,920	9,627,506
與擁有人的交易：				
合營公司向附屬公司轉讓			19,601	19,601
聯營公司向附屬公司轉讓			1,236,548	1,236,548
非控制性權益注資	-	-	6,582,605	6,582,605
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變 動	-	(15,978)	(1,176,905)	(1,192,883)
關閉附屬公司	-	-	(40,516)	(40,516)
以權益結算及股份支付				
— 僱員服務價值	21(c)	65,557	-	65,557
— 購回股份		(75,068)	-	(75,068)
— 已收股息		12,548	-	12,548
已付2013年末期股息	34	(2,233,912)	(45,160)	(2,279,072)
應付2014年中期股息		(825,604)	-	(825,604)
與擁有人的交易總額	-	(3,072,457)	6,576,173	3,503,716
於2014年12月31日的結餘	356,275	46,507,104	18,119,705	64,983,084



綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔			非控制性權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元 (附註22)		
於2013年1月1日的結餘		356,275	35,550,875	5,020,082	40,927,232
年度利潤		-	7,389,857	835,467	8,225,324
年度其他全面收入					
<u>可重新歸類至損益的項目</u>					
可供出售金融資產的公允價值收益		-	24,793	13,814	38,607
可供出售金融資產的公允價值收益的稅項		-	(6,198)	(3,454)	(9,652)
年度全面收入總額		-	7,408,452	845,827	8,254,279
與擁有人的交易：					
非控制性權益注資		-	-	4,305,600	4,305,600
出售附屬公司		-	-	(27,789)	(27,789)
以權益結算及股份支付					
- 僱員服務價值	21(c)	-	32,183	-	32,183
- 購回股份		-	(89,636)	-	(89,636)
已付2012年末期股息	34	-	(1,515,899)	(34,108)	(1,550,007)
與擁有人的交易總額		-	(1,573,352)	4,243,703	2,670,351
於2013年12月31日的結餘		356,275	41,385,975	10,109,612	51,851,862

第87頁至200頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。



綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營業務活動產生的現金流量			
經營業務所用現金淨額	35	(4,068,328)	(4,011,718)
已收利息		171,568	190,850
已付利息		(4,251,427)	(3,486,576)
已付中國所得稅		(3,586,975)	(3,613,568)
經營業務活動所用現金淨額		(11,735,162)	(10,921,012)
投資活動產生的現金流量			
購置物業及設備以及投資物業		(2,450,543)	(3,749,751)
出售物業及設備		3,754	5,664
購入土地使用權及其他非流動資產		(1,846,043)	(1,034,007)
出售附屬公司	11、12、39	2,217,664	637,816
收購附屬公司	11、12、39	1,779,826	(156,101)
出售可供出售金融資產	13	363,884	–
向聯營公司注資	11	(3,100)	(126,830)
向合營企業注資	12	(572,170)	(65,000)
出售合營企業	12	–	359,780
收購股權之預付款項減少／(增加)	14	317,699	(1,296,363)
向合營企業及聯營公司墊款	19	(6,103)	(595,043)
投資活動所用現金淨額		(195,132)	(6,019,835)
融資活動產生的現金流量			
借貸所得款項		41,601,585	39,191,116
償還借貸		(27,511,401)	(29,756,334)
購回股份		(75,068)	(89,636)
由附屬公司非控制性權益注資		6,582,605	4,305,600
增購附屬公司的額外權益		(1,218,992)	–
因關閉附屬公司而向非控制性權益還款		(40,516)	–
已付本公司權益持有人股息		(2,684,388)	(1,515,899)
已付非控制性權益股息		(45,160)	(34,108)
應付附屬公司非控制性權益金額(減少)／增加	27	(284,004)	6,133,132
已收股息		12,548	–
借貸產生的受限制現金抵押增加		(956,563)	(48,127)
融資活動所得現金淨額		15,380,646	18,185,744
現金及現金等價物增加淨額			
年初的現金及現金等價物		17,026,018	15,893,845
匯率變動的影響		(4,540)	(112,724)
年終的現金及現金等價物	20	20,471,830	17,026,018



綜合財務報表附註

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。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」)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，該等綜合財務報表均以人民幣為呈列單位。

2 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列的兩個年度貫徹使用。

2.1 編製基準

該等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、可供出售金融資產及衍生金融工具按公允價值列賬外，綜合財務報表已按照歷史成本法編製。

截至2014年12月31日止年度及比較期間之綜合財務報表按前身《公司條例》(第32章)的相關規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要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。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大的假設和估算的範疇，在附註4中披露。

由於本公司為其在中國內地從事物業開發之附屬公司提供融資而借入短期銀行貸款，而該等附屬公司並未向本公司宣派足額股息，因此於2014年12月31日，本公司流動負債超出流動資產約人民幣4,579,219,000元。本公司已就緊隨2014年12月31日後12個月編製現金流預測，且已評估貸款契諾的合規情況。於考慮2015年初發行之長期高級票據、經營現金流及本集團可得財務資源來源後，本公司董事堅信本公司有足夠資源繼續經營及償還到期負債。因此，本公司仍然採用持續經營基準編製其財務報表。有關本公司借貸的詳情載於附註23。



2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2014年1月1日開始之財政年度首次採納並對本集團有重大影響的新訂及經修訂準則及詮釋如下：

香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈報－抵銷資產及負債」。該等修訂為香港會計準則第32號「金融工具：呈報」的應用指引，並闡明於資產負債表內抵銷金融資產及金融負債的部分規定。

香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值－非金融資產的收回金額披露」。該修訂針對減值資產可收回金額的資料披露(倘該金額乃根據公允價值減處置成本計量)。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號「徵費」。此乃香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」的詮釋。香港會計準則第37號載列確認負債的標準，其中一項標準為規定實體因為一項過往事件而產生現有承擔(稱為承擔事件)。該詮釋闡明產生支付徵費責任的承擔事件指在相關法例中觸發支付徵費的活動。

以下為本集團由2014年1月1日開始的財政年度首次採納但現時與本集團並無相關或重大影響的新訂及經修訂準則及詮釋(惟可能影響日後交易及事項的會計處理)：

香港會計準則第39號(修訂本)「金融工具：確認及計量」有關衍生工具更替及對沖會計處理延續的修訂。該項修訂為針對「場外交易」衍生工具及確定中央交易對手的立法修訂。根據香港會計準則第39號，將衍生工具更替至中央交易對手將導致對沖會計處理終止。根據該項修訂，倘對沖工具的更替符合指定條件，則會提供終止對沖會計處理的寬免。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年經修訂)(修訂本)「合併投資實體」。該等修訂表明眾多基金及類似實體將獲豁免對其大部分附屬公司進行合併，而將按公允價值計入損益計量附屬公司。該等修訂對符合「投資實體」定義且具備特定特性的實體作出豁免。香港財務報告準則第12號亦已進行修訂，引入投資實體須作出披露的事項。

預期上述修訂及詮釋對本集團經營業績、財務狀況或全面收入不會有重大影響。



2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新訂準則及準則修訂及詮釋已頒佈但於2014年1月1日開始之年度期間尚未生效，且未獲提早採納。

現時與本集團有關者如下：

		於下列日期或之後 開始的年度生效
香港財務報告準則第11號之修訂	共同安排	2016年1月1日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	2016年1月1日
香港會計準則第28號之修訂	投資聯營公司	2016年1月1日
香港會計準則第38號之修訂	無形資產	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	與客戶的合約收入	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日

除上述者外，香港會計師公會公佈年度改進項目，探討2010年至2012年報告週期、2011年至2013年報告週期及2012年至2014年報告週期的多項問題，並加入下列準則的變更。本集團並無採納下列年度改進項目公布的經修訂香港財務報告準則。

		於下列日期或之後 開始的年度生效
香港財務報告準則第3號	業務合併	2014年7月1日
香港財務報告準則第8號	經營分部	2014年7月1日
香港財務報告準則第13號	公允價值計量	2014年7月1日
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備	2014年7月1日
香港會計準則第24號	關連方披露	2014年7月1日
香港會計準則第38號	無形資產	2014年7月1日
香港會計準則第40號	投資物業	2014年7月1日
香港財務報告準則第5號	持作出售的非流動資產及已終 止業務	2016年7月1日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	2016年7月1日
香港會計準則第34號	中期財務報告	2016年7月1日



2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

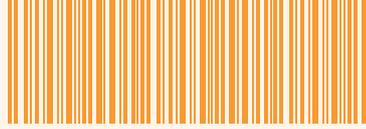
本集團並無提早採納已頒佈但截至2014年12月31日止年度尚未生效的任何新訂會計及財務報表準則及對現有準則之修訂及詮釋。本集團正評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，且預期於生效時採納不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團尚未能就新的財務報告準則香港財務報告準則第15號「與客戶的合約收入」(於2017年1月1日或之後開始的年度生效)作出結論。

現時與本集團無關者(儘管可能影響日後交易及事項的會計處理)：

- 有關農業：「生產性植物」的香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)，於2016年1月1日或之後開始的年度生效並容許提早採納。
- 有關定額福利計劃的香港會計準則第19號(修訂本)，於2014年1月1日或之後開始的年度生效並容許提早採納。

(c) 新香港《公司條例》(第622章)

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「會計與審核」之規定已根據該條例第358條於本公司自2015年1月1日或之後開始的首個財政年度起生效。本集團現正評估《公司條例》的變動對首次應用新香港《公司條例》(第622章)第9部期間之綜合財務報表的預期影響。迄今的結論為有關變動不大可能構成重大影響，僅會影響綜合財務報表的資料呈列及披露。



2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司由控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並由控制權終止之日起不再綜合入賬。

(a) 業務合併

本集團業務合併以購置會計法計算。收購附屬公司的轉讓代價按被收購公司的前擁有人所轉讓資產的公允價值、所產生的負債及本集團所發行的股權計算。轉讓代價包括因或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始於收購日按公允價值計量。本集團以個別交易為基準，按公允價值或按非控制性權益(「非控制性權益」)佔被收購公司可識別資產淨值已確認金額的比例確認於被收購公司的任何非控制性權益。

與收購有關的成本於產生時確認為費用。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日乃透過損益重新計量為公允價值。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購日按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允價值後續變動，將按照香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他全面收益變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日的公允價值超過所收購可識別資產淨值的公允價值的差額以商譽列賬。就議價購買而言，如所轉讓代價、已確認非控制性權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在收入報表中確認(附註9)。

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益均予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司呈報的金額於有需要時作出調整，以確保與本集團的會計政策一致。



2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合入賬(續)

(b) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價的公允價值與應佔所收購該附屬公司資產淨值的賬面值的差額記錄於權益中。向非控制性權益出售而導致的收益或虧損亦記錄於權益中。

(c) 出售附屬公司

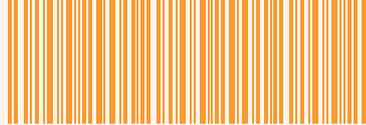
當本集團失去控制權，本集團於實體的任何保留權益將重新計量為失去控制權當日的公允價值，所產生的賬面值變動於損益中確認。此後以公允價值為初始賬面值將保留權益作為聯營公司、合營企業或金融資產計算。此外，任何先前在其他全面收入中確認的與該實體有關的數額，均當作本集團直接出售有關資產或負債計算。此項安排可能意味著先前在其他全面收入中確認的數額會重新歸類至損益中。

2.3 合營企業及聯營公司

合營企業是根據合同安排運作的實體，根據安排，本集團與其他方從事受共同控制的經濟活動，任何參與方對該經濟活動均無單方面控制權。聯營公司是本集團對之有重大影響力但無控制權的實體，通常擁有20%至50%投票權的股權。於合營企業與聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，該投資初始確認為成本，賬面值將增加或減少，以確認於收購日後該投資公司應佔被投資公司之損益。本集團於合營企業與聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

若本集團於合營企業或聯營公司的擁有權權益被削減而保留共同控制或重大影響力，則僅部分先前在其他全面收入中確認的數額須於適當時重新分類至損益。

本集團應佔收購後的利潤或虧損於收入報表確認，而本集團應佔的收購後其他全面收入變動在其他全面收入中確認，並根據投資賬面值作出相應調整。若本集團應佔合營企業或聯營公司的虧損等於或超過其於被投資公司的權益，包括任何其他無擔保應收款項，除非本集團已代該合營企業與聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款，否則本集團不會確認進一步虧損。



2 重大會計政策概要(續)

2.3 合營企業及聯營公司(續)

本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於合營企業或聯營公司的投資出現減值。如出現此情況，本集團按合營企業或聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於收入報表內「應佔合營企業及聯營公司業績」項下確認該金額。

本集團與其合營企業或聯營公司之間的上游及下游交易所產生的利潤及虧損，只會限於無相關投資者佔合營企業或聯營公司權益範圍在本集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以抵銷。合營企業與聯營公司的會計政策在有需要時已作改動，以確保與本集團所採用者一致。

於合營企業與聯營公司的投資所產生的攤薄收益與虧損在收入報表中確認。

2.4 分部呈報

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式相符。作出策略性決定的管理委員會已被認定為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

2.5 外幣兌換

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載的項目以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於收入報表中確認，惟於股權內遞延作為合資格現金流量的對沖或合資格淨投資的對沖除外。



2 重大會計政策概要(續)

2.5 外幣兌換(續)

(c) 集團公司

所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 所呈列各資產負債表中的資產與負債以該資產負債表日收盤匯率換算；
- 各收入報表中的收益及支出以平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

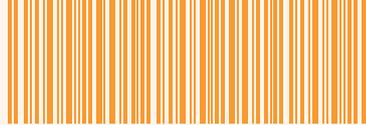
2.6 物業及設備

物業及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接相關開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

在建資產以歷史成本減去減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、借貸成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產之賬面值高於其估計可收回數額，則在建資產之賬面值將即時撇減至其可收回數額。

當其後成本可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的其後成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。替換部分之賬面值將取消確認。所有其他維修及保養成本於發生的財政期間在收入報表列為支出。



2 重大會計政策概要(續)

2.6 物業及設備(續)

物業及設備以直線法以成本減餘值及減值虧損於估計可使用年期計算折舊，年率如下：

樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
樓宇裝修	10至20年
傢俬及設備	5年
噴射飛機及汽車	10至20年

每個報告期末均會審閱資產的餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回數額(附註2.9)。

出售盈虧為所得款項與賬面值的差額，並於收入報表「其他收入／其他收益－淨額」中確認。

2.7 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有但本身並不佔用的租賃土地及樓宇，亦包括正在興建或發展作未來投資物業用途之物業。根據經營租賃持有的土地，當其符合投資物業餘下定義時分類為投資物業列賬。該情況下，相關經營租賃乃猶如其為財務租賃入賬。投資物業最初按其成本(包括有關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值即外聘估值師於各報告日期釐定之公開市值，乃基於活躍市場價格，並於必要時就特定資產的任何不同性質、位置或狀況作出調整。倘並無有關資料，本集團則會使用交投較淡靜市場的最近期價格或貼現現金流量預測等其他估值法。公允價值變動於收入報表中確認為「投資物業公允價值收益／虧損」。

倘實體認為在建投資物業的公允價值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公允價值能夠可靠計量，則該在建投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠計量或完工，以較先者為準。

倘投資物業由業主自用或在發展開始時以出售為目的，則重新分類為物業及設備或發展中物業或持作出售的落成物業，而物業的推定成本就其後的會計而言按其於更改用途日期的公允價值入賬。



2 重大會計政策概要(續)

2.7 投資物業(續)

倘物業及設備的項目因其用途變動而成為投資物業，該項目於轉變日的賬面值與公允價值的任何差額，根據香港會計準則第16號在權益中確認為物業及設備的重估。倘某項物業開始向另一方經營租賃，則由發展中物業或持作銷售用途的落成物業轉為投資物業，且當日物業的公允價值與先前賬面值間的任何差額應於損益中予以確認。

2.8 無形資產－商譽

商譽指收購成本超過本集團分佔被收購附屬公司／聯營公司／合營企業在收購日的可識別淨資產的公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司／合營企業的商譽計入於聯營公司／合營企業的投資。商譽至少每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不作撥回。出售實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽賬面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至各現金產生單位。該等分配對按經營分部予以識別並預期從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別作出。

2.9 於附屬公司、聯營公司、合營企業及非金融資產的投資減值

無確定使用限期的資產(如商譽或未可用無形資產)毋須攤銷，但須每年進行減值測試。各項資產在出現任何顯示可能無法收回賬面值的事件或情況出現變化時，會對資產進行減值檢討。當資產賬面值超過可收回數額時則會就有關數額確認減值虧損。可收回數額乃資產公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估減值時，資產按可個別劃分的最小現金流量單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)會於每個呈報日期檢討是否可能出現減值撥回。

倘所投資的附屬公司、聯營公司或合營企業於宣派股息期間其股息超過全面收入總額，或獨立財務報表中的投資的賬面值超過被投資公司的資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值，則於收取該等附屬公司、聯營公司或合營企業的投資的股息時須對該等投資進行減值測試。



2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產

(a) 分類

本集團將金融資產劃分為貸款及應收款項與可供出售金融資產兩類。分類方法視乎金融資產的購入目的而定。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

- **貸款及應收款項**

貸款及應收款項為並無在活躍市場報價且附有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，並計入流動資產內，惟倘其到期日於報告期間結束後超過12個月，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的「應收關聯公司款項」、「應收貿易賬款及其他應收賬款」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。

- **可供出售金融資產**

可供出售金融資產為非衍生工具，包括指定歸類至此類別或不能歸類至任何其他類別的金融資產。除非管理層計劃於報告期間結束後12個月內出售投資，否則有關資產將計入非流動資產中。

(b) 確認及計量

定期買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)確認。所有並非按公允價值計入損益之金融資產，於投資初時按公允價值加上交易成本確認。當收取自該等投資所得現金流量之權利到期或已轉讓及本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，則撤銷對該等金融資產的確認。可供出售金融資產隨後按公允價值入賬。貸款及應收款項利用實際利息法以攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公允價值變動於其他全面收入內確認。

當被分類為可供出售的證券被出售或出現減值時，已於權益確認的累計公允價值調整將計入收入報表「其他收益／(虧損)－淨額」項下。

當本集團收款的權利確立時，可供出售股權工具的股息在收入報表內確認為「其他收入」的一部分。



2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(c) 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件，且可於一般業務過程中以及本公司或對手方違約、無力償債或破產時行使。

(d) 金融資產減值

- 貸款及應收款項

本集團於各報告期間結束時評估金融資產或一組金融資產有否出現減值的客觀證據，惟當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件以致出現減值(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量構成可合理估計的影響，則有關金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

減值的證據可包括債務人或一組債務人正處於重大財政困難、違約或拖欠償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量大幅減少，例如與違約相關的欠款或經濟狀況有所變動。

對貸款及應收款項而言，虧損金額為資產賬面值與按金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額(不包括尚未產生的日後信貸虧損)。資產的賬面值會被削減，而虧損金額則於收入報表內確認。倘貸款及應收款項按浮動利率計息，計量任何減值虧損之貼現率則為合約下釐定的即期實際利率。在實際應用中，本集團可按某工具可觀察得到之市價為公允價值之基礎計量其減值。

如於後續期間，減值虧損金額減少，同時此減少客觀上與減值獲確認後發生的事項有關(例如債務人的信貸評級改善)，則將過往確認的減值虧損撥回，並於收入報表內確認。



2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(d) 金融資產減值(續)

- 分類為可供出售金融資產

本集團於各報告期間結束時評估金融資產或一組金融資產有否出現減值的客觀證據。

就債務證券而言，倘存在任何有關證據，累計虧損(按收購成本與當時公允價值的差額，減金融資產過往於損益確認的任何減值虧損計量)會於權益中扣除，並於損益內確認。倘於其後期間，分類為可供出售的債務工具的公允價值增加，而有關增加可客觀地與於損益確認減值虧損後所發生的事件有關，則於綜合收益表中撥回減值虧損。

就權益投資而言，其證券公允價值大幅或持續跌至低於其成本亦為資產出現減值的證據。倘可供出售金融資產出現任何該等證據，則累計虧損(按收購成本與當時公允價值的差額，減金融資產過往於損益確認的任何減值虧損計量)會於權益中扣除，並於損益內確認。於綜合收入報表的股本工具確認的減值虧損不會透過綜合收入報表撥回。

2.11 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公允價值初始確認，其後按公允價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具，如屬對沖工具，則取決於被對沖項目的性質。

就不符合對沖會計處理的衍生金融工具而言，公允價值變動乃於綜合收入報表內即時確認為「其他收益」或「其他經營開支」。

本集團已訂立7年後到期的交易，有關交易的公允價值乃按估值模式釐定，所輸入資料並非全部為市場觀察所得價格或比率。該等金融工具初步以交易價格(一般為公允價值的最佳指標)確認，惟有關估值模式得出的價值或會有所不同。交易價格與估值模式間的差額一般稱為「首日損益」，並未即時於綜合收入報表內確認。



2 重大會計政策概要(續)

2.11 衍生金融工具及對沖活動(續)

確認遞延首日損益的時間乃個別釐定。首日損益於交易日期內予以攤銷，或遞延直至可使用從市場觀察所得的數據釐定工具的公允價值，或透過結算變現。金融工具其後按公允價值計量，並就遞延首日損益作出調整。公允價值其後變動於綜合收入報表內即時確認，而遞延首日損益不予撥回。

2.12 發展中物業

發展中物業以成本或可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用的可變動銷售開支以及預期完成所需成本。

物業發展成本包括發展期內產生的土地使用權成本、建築成本、借貸成本及專業費用。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的落成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的預計施工期超過正常營運週期。

2.13 持作銷售用途的落成物業

持作銷售用途的落成物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售所得款項(減適用可變動銷售開支)，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐訂。

2.14 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款為因日常業務過程中所出售的物業或所提供的服務而應向客戶收取的款項。若應收貿易賬款及其它應收賬款預期於一年或以內收取(或如較長時間則為一般業務營運週期)，該等賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及原到期日為三個月或以內，及可隨時轉換為已知金額現金，且其價值變動風險輕微的通知存款。



2 重大會計政策概要(續)

2.16 股本

普通股分類為權益。

直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於權益列值為所得款項減少(扣除稅項)。

倘任何集團公司購買本公司之股本(庫存股份)，所支付之代價(包括任何增加之直接應佔成本(扣除所得稅))從本公司權益持有人應佔之權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取之代價(扣除任何增加之直接應佔交易成本及有關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔之權益中。

2.17 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而須支付款項的責任。倘應付賬款於一年或一年之內到期(或如較長時間則為一般營運週期)，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付貿易賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.18 借貸

借貸首先按公允價值減已產生交易成本確認。借貸隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利息法於綜合收入報表確認。

借貸分類為流動負債，除非本集團可無條件將債務償還延遲至結算日後最少十二個月。

2.19 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，乃加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其作預定用途或銷售為止。

特定借貸有待合資格資產支銷前用作臨時投資而賺取的投資收入，自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。



2 重大會計政策概要(續)

2.20 即期及遞延所得稅

本期間的稅項包括即期及遞延稅項。除與於其他全面收入確認或直接於權益內確認的項目有關的稅項外，均在綜合收入報表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

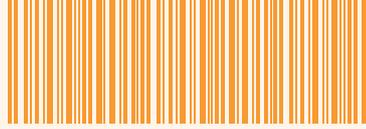
即期所得稅開支乃按結算日在本公司的附屬公司、聯營公司及合營企業經營及產生應課稅收入的國家已制定或大致制定的稅務法律計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的所採取的報稅準備，在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其在財務報表的賬面值兩者的暫時性差異進行確認。然而，倘遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅利潤或虧損，則不作入賬。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率(及法律)釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

遞延所得稅資產僅於有可能於預期日後可取得應課稅利潤，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅乃按於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的暫時性差異作出撥備，除非撥回暫時性差異的時間可由本集團控制，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

當有法律上可強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵收的所得稅，且有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。



2 重大會計政策概要(續)

2.21 僱員福利

(i) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管控獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和規例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5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

(iii) 以權益結算及股份支付之交易

本集團推行多項以權益結算及以股份支付酬金之計劃，據此，實體獲僱員提供服務，作為本集團權益工具的代價。僱員提供服務以換取獲授股份／購股權的公允價值，乃確認為接受僱員服務的實體的資產成本或開支。

根據長期獎勵計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之股份之公允價值，乃根據授出日之股價而釐訂。



2 重大會計政策概要(續)

2.21 僱員福利(續)

(iii) 以權益結算及股份支付之交易(續)

根據購股權計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之購股權之公允價值，乃參考下列各項而釐訂：

- 包括任何市場表現情況(例如實體之股價)；
- 不包括任何有關服務及非市場表現之歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及有關人士於一段特定時間內是否仍為該實體的僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員進行儲蓄)的影響。

非市場表現及服務條件包括在有關預期歸屬之購股權數目假設內。成本／開支的總額乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將歸屬的股份／購股權數目，並於收入報表內確認有關修訂對原來估計數字之影響(如有)，且就權益進行相關調整。

本公司於股份歸屬時自庫存股份發行股份，並於購股權獲行使時發行新股。所收取的款項(扣除直接應佔的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。

2.22 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額已可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出資源消耗的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣的時間值及該項責任涉及的特定風險的當前市場評估的除稅前費用為準。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。



2 重大會計政策概要(續)

2.22 撥備及或然負債(續)

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若消耗資源的可能性改變導致極大可能出現資源消耗，或然負債將被確認為撥備。

2.23 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中，出售物業及服務的已收或應收代價的公允價值。收入按扣除折扣及與本集團公司銷售後列賬。收入的確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收賬款時，方確認收入。確認收入前已售物業收取之按金及分期付款於綜合資產負債表流動負債項下列賬。

(ii) 物業管理服務

物業管理服務產生的收入於提供服務的會計期間內確認。

(iii) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

(iv) 租金收入

根據經營租賃出租的物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(v) 酒店經營收入

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

(vi) 貨品銷售

本集團經營若干零售百貨商店。貨品銷售於本集團向顧客銷售貨品時確認。



2 重大會計政策概要(續)

2.23 收入確認(續)

(vii) 股息收入

股息收入於確立收款權利時確認。

2.24 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲取補助金，且本集團符合所有附加條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金乃作遞延，且配合擬補償成本的期間在收入報表中確認。

有關購置物業、設備及土地使用權的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期年期以直線法計入收入報表。

2.25 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在收入報表中支銷。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付款項。

用作發展投資物業及銷售用途的物業的土地使用權，其所預先支付款項分別計入投資物業及發展中物業或持作銷售用途的落成物業的成本。

用作發展酒店物業及自用樓宇的土地使用權，預先支付款項於資產負債表列作「土地使用權」並於租賃期內以直線法攤銷。期內在建物業的攤銷資本化為在建資產的成本。

(iii) 本集團為出租人

根據經營租賃所租賃之資產，計入綜合資產負債表之投資物業內。



2 重大會計政策概要(續)

2.26 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東或董事批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

2.27 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所說明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險為由保單持有人轉讓至保險人的事前風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質內容(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團在每個報告日期根據保險合同以現時對日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以估計日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於綜合收入報表中確認。

本集團視其為若干物業買家的按揭融資提供的擔保以及向其關連方提供的財務擔保合同為保險合同。

3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險、公允價值利率風險及現金流利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於財務市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行交易，但出售物業、公開股份及票據發售及若干銀行貸款的若干所得款項則以其他外幣計值。主要非人民幣資產及負債為港元(「港元」)和美元(「美元」)借貸以及銀行存款。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，故人民幣兌其他外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。鑑於普遍預期人民幣及外幣負債淨額將會升值，故本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖其外匯風險。



3 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

於2014年12月31日，倘人民幣兌美元及港元升值／貶值5%，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應增加／減少人民幣1,037,884,000元(2013年：人民幣720,428,000元)，主要來自換算美元及港元銀行存款、高級票據及銀行借貸所產生的匯兌收益／虧損淨額。

(ii) 價格風險

本集團面臨來自本集團公開交易之可供出售金融資產的股本證券價格的風險，本集團密切監察其上市股本證券的表現。

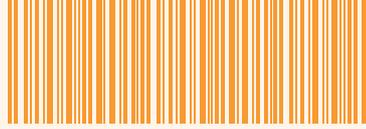
(iii) 現金流及公允價值利率風險

除存放於銀行的現金存款外，本集團並無其他龐大的付息資產。本集團就利率變動所承受的風險，主要來自其借貸(以長期借貸為主)。本集團就其浮息借貸承受現金流利率風險。本集團就其定息借貸承受公允價值利率風險。借貸利率及還款期詳載於附註23。本集團利用固定利率轉浮動利率掉期管理若干公允價值利率風險。該等利率掉期產生經濟影響，將借貸由以固定利率計息轉為以浮動利率計息。於2014年12月31日，本集團通過利率掉期將300,000,000美元(2013年：300,000,000美元)之借貸，由以固定利率計息轉為以浮動利率計息(附註26)。

本集團在分析其利率風險時，已考慮再融資以及重續現有安排。本集團會根據上述考量，計算界定利率變動對損益的影響。

本集團預期，利率的變動不會對計息資產構成重大影響，原因為預期銀行存款的利息不會出現大幅變動。

倘人民幣浮息借貸的利率上升／下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少／增加人民幣191,246,000元(2013年：人民幣173,559,900元)，主要原因為於2014年12月31日浮息借貸的利息開支上升／下降所致。倘美元及港元浮息借貸的利率上升／下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少／增加人民幣129,182,000元(2013年：人民幣72,510,000元)，主要原因為於2014年12月31日浮息借貸的利息開支上升／下降所致。



3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險

本集團並無集中信貸風險。本集團所承擔的信貸風險來自受限制現金、現金及現金等價物、應收貿易賬款及其他應收賬款以及應收關聯方款項的合計結餘。

現金交易僅限於信譽良好的優質機構。下表載列主要交易方於2014年12月31日的銀行存款結餘。

交易方	評級(附註)	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行A	BBB+	5,411,196	180,822
銀行B	A	4,030,936	5,654,411
銀行C	A	2,751,495	2,802,173
銀行D	Baa1	2,628,168	1,280,119
銀行E	A	1,585,803	1,677,715

附註： 信貸評級的資料來源為標準普爾或穆迪投資。

本集團已實施政策確保向具有適當經濟基礎以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。此外，本集團有權於買家拖欠付款的情況下取消銷售合約，並把相關物業推出市場重新銷售。因此，銷售物業的信貸風險有限。其他應收賬款主要包括具有有限信貸風險的土地使用權之投標押金及預繳稅項。

(c) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足現金及現金等價物或透過充足的承諾信貸而獲取資金，以應付其物業項目的營運需要及承諾。

現金流預測由本集團的管理層進行。管理層監察本集團的流動資金需求，以確保本集團有足夠現金應付營運所需，同時亦可經常維持充足的借貸額度餘裕，以致本集團不會違反其任何借貸額度下的任何借貸限額或契諾。該等預測主要考慮本集團的營運現金流、投資物業及酒店項目的建設、土地使用權及已訂約發展開支的已承擔付款、本集團的債務融資計劃、契諾合規及內部資產負債表比率目標。



3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表按照於結算日餘下期間至合約到期日的有關到期組別分析本集團將以淨額基準結算的金融負債。表中所披露金額為合約未貼現現金流。

具體而言，對於備有銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按實體可能須還款的最早期間(即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款)呈列現金流出，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年12月31日					
借貸及利息款項	22,181,194	14,286,793	20,980,398	16,111,740	73,560,125
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	28,410,112	22,991	42,406	29,919	28,505,428
應付關聯方款項	14,731,308	-	-	-	14,731,308
衍生金融工具	1,611	-	-	-	1,611
	65,324,225	14,309,784	21,022,804	16,141,659	116,798,472
於2013年12月31日					
借貸及利息款項	14,910,053	11,923,962	21,495,622	12,579,771	60,909,408
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	19,828,750	20,675	40,491	28,296	19,918,212
應付關聯方款項	10,336,395	-	-	-	10,336,395
衍生金融工具	36,898	-	-	-	36,898
	45,112,096	11,944,637	21,536,113	12,608,067	91,200,913

附註：借貸利息乃按2014年及2013年12月31日持有的尚未償還借貸計算，其中未有計及日後獲發的借貸。浮動利息則分別按2014年及2013年12月31日適用的利率進行估計。



3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

衍生金融工具的金額按2014年及2013年12月31日的公允價值計量。

(d) 資金風險管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為權益持有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向權益持有人支付的股息、發行新股份或出售資產／附屬公司以減低負債。

(e) 公允價值估計

下表按估值方法對按公允價值計量之金融工具進行分析。不同層級之釋義如下：

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

下表呈列本集團於2014年12月31日按公允價值計量之金融資產及負債。按公允價值計量之投資物業披露請見附註7。

於2014年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
資產				
可供出售金融資產				
— 股本證券	204,510	—	—	204,510
負債				
衍生金融工具	—	—	1,611	1,611



3 財務風險管理(續)

(e) 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2013年12月31日按公允價值計量之資產及負債：

於2013年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
資產				
可供出售金融資產				
— 股本證券	408,440	—	—	408,440
負債				
衍生金融工具	—	—	36,898	36,898

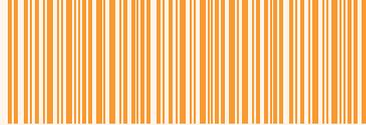
年內，第一級及第二級之間並無轉撥。

計入第一級之可供出售金融資產為於上海證券交易所買賣之股本證券，其公允價值按結算日市場報價計量。

計入第三級之衍生金融工具為與一間商業銀行訂立之兩份利率掉期合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

下表呈列截至2014年12月31日止年度之第三級工具變動。

	按公允價值計入 損益之衍生金融 工具交易 人民幣千元
年初結餘	36,898
於損益確認之收益	(35,287)
年終結餘	1,611
年內收益或虧損總額(計入年終所持資產之損益)	(35,287)
年內未變現之收益或虧損變動(計入年終損益)	(35,287)



3 財務風險管理(續)

(e) 公允價值估計(續)

下表呈列截至2013年12月31日止年度之第三級工具變動。

	按公允價值計入 損益之衍生金融 工具交易 人民幣千元
年初結餘	42,572
於損益確認之收益	(5,674)
年終結餘	36,898
年內收益或虧損總額(計入年終所持資產之損益)	(5,674)
年內未變現之收益或虧損變動(計入年終損益)	(5,674)

(f) 按類別劃分的金融工具

集團

金融資產	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貸款及應收賬款		
— 應收貿易賬款及其他應收賬款	6,632,885	5,512,784
— 應收關聯方款項	3,478,892	3,472,789
— 受限制現金	3,463,004	2,547,231
— 現金及現金等價物	20,471,830	17,026,018
可供出售金融資產	204,510	408,440
合計	34,251,121	28,967,262



3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具(續)

集團(續)

金融負債	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
按公允價值計入損益之負債：		
－衍生金融工具	1,611	36,898
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
－借貸	61,994,089	49,329,003
－應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	28,505,428	19,918,212
－應付關聯方款項	14,731,308	10,336,395
合計	105,232,436	79,620,508

本公司

金融資產	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貸款及應收賬款		
－其他應收賬款及預付款項	41,313	1,082
－應收附屬公司股息	100,000	94,250
－現金及現金等價物	40,061	59,503
合計	181,374	154,835

金融負債	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
按公允價值計入損益之負債：		
－衍生金融工具	1,611	36,898
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
－借貸	21,455,535	17,313,519
－應付貿易賬款及其他應付賬款	605,248	356,577
－應付附屬公司款項	206,904	230,802
合計	22,269,298	17,937,796



4 重要會計估計及判斷

本集團基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件，不斷評估用於編製財務報表的估計及判斷。

4.1 重要會計估計及假設

本集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值產生重大影響。

(a) 所得稅及遞延稅項

本集團須支付不同司法權區的所得稅。於釐訂所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐訂最終稅項的交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差異將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，確認有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

(b) 土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐訂土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規例的最佳理解，確認土地增值稅。最後稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將在地方稅務機關落實有關稅項期間影響該期間的即期所得稅及遞延所得稅撥備。

(c) 商譽減值

本集團根據附註2.8所列的會計政策，至少每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回數額根據以相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)及計算出的使用價值兩者之較高者為準。物業(如適用)的公允價值乃由獨立估值師釐定。就上市現金產生單位(「現金產生單位」)而言，公允價值減出售成本乃以於活躍市場的報價而釐定。此等估值及計算需要使用估計。



4 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

(d) 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值採用估值技術釐定。判斷及假設詳情於附註7披露。

(e) 發展中物業和持作銷售用途的落成物業之撥備

本集團根據發展中物業和持作銷售用途的落成物業之變現能力計算之可變現價值淨額，並經計及按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至落成時之成本，評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現的情況或變動下作出撥備。評估撥備須利用判斷及估計。

(f) 衍生金融工具的公允價值

本集團的衍生金融工具為與商業銀行訂立的利率掉期合約，其公允價值採用並非所有輸入參數為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

(g) 應收貿易賬款減值

倘存在減值虧損的客觀證據，本集團會考慮未來現金流估計以釐定減值虧損。減值虧損金額乃按資產賬面值與估計未來現金流(不包括尚未產生的未來信貸損失)的現值之間的差額計算，並會按金融資產的原實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現。倘實際未來現金流少於預期，則可能產生減值虧損。

4.2 應用本集團會計政策的重要判斷

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。

投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者兼備之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分可獨立出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會將有關部分獨立列賬。倘該等部分不可獨立出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或作行政用途的情況下列作投資物業。



5 分部資料

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除所得稅前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，與財務報表的計量方法一致。

(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	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	53,566,794	39,503,409
酒店經營收入	1,178,044	978,603
投資物業租金收入	687,367	555,888
其他	648,341	464,760
	56,080,546	41,502,660



5 分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2014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」)* 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	總額 人民幣千元
收入					
—物業銷售	11,677,788	41,889,006	—	—	53,566,794
—酒店經營收入	110,822	—	1,067,222	—	1,178,044
—投資物業租金收入	525,304	162,063	—	—	687,367
—其他	403,698	244,643	—	—	648,341
總收入	12,717,612	42,295,712	1,067,222	—	56,080,546
經營利潤/(虧損)	4,893,111	11,183,446	99,254	(504,353)	15,671,458
融資收入	31,063	128,109	762	11,634	171,568
融資成本	(142,872)	(254,982)	(14,236)	—	(412,090)
應佔業績					
—聯營公司	(5,061)	(148,409)	—	—	(153,470)
—合營企業	(3,298)	(17,735)	—	—	(21,033)
除所得稅前利潤/(虧損)	4,772,943	10,890,429	85,780	(492,719)	15,256,433
所得稅開支					(5,768,686)
年度利潤					9,487,747
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	14,496,972	49,773,942	2,708,694	—	66,979,608
投資物業公允價值收益	1,150,074	360,548	—	—	1,510,622
衍生金融工具公允價值收益	—	35,287	—	—	35,287
無形資產撇銷	—	6,889	—	—	6,889
折舊	73,840	109,940	260,726	30,982	475,488
土地使用權攤銷	10,172	52,795	48,394	—	111,361
應收賬款減值撥備	15,164	—	—	—	15,164

* 本集團擁有上海世茂64.12%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。



綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2014年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 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	978,325	279,704	–	1,258,029
合營企業	3,734,890	4,799,200	–	8,534,090
無形資產	1,709,730	26	130,928	1,840,684
其他分部資產	51,128,330	137,449,842	17,625,763	206,203,935
分部資產總額	57,551,275	142,528,772	17,756,691	217,836,738
遞延所得稅資產				1,429,899
可供出售金融資產				204,510
其他資產				1,062,310
總資產				220,533,457
借貸	11,901,490	26,802,564	1,834,500	40,538,554
其他分部負債	24,654,771	55,886,245	7,687,697	88,228,713
分部負債總額	36,556,261	82,688,809	9,522,197	128,767,267
企業借貸				21,455,535
遞延所得稅負債				4,339,374
衍生金融工具				1,611
其他負債				986,586
總負債				155,550,373



5 分部資料(續)

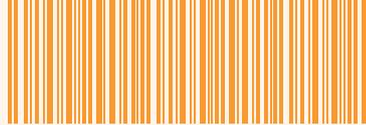
(b) 分部資料(續)

截至2013年12月31日止年度

	物業開發及投資				總額 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	9,395,284	30,108,125	—	—	39,503,409
—酒店經營收入	97,733	—	880,870	—	978,603
—投資物業租金收入	395,933	159,955	—	—	555,888
—其他	295,193	169,567	—	—	464,760
總收入	10,184,143	30,437,647	880,870	—	41,502,660
經營利潤	3,528,318	8,419,080	72,244	316,341	12,335,983
融資收入	23,956	135,663	518	30,713	190,850
融資成本	(145,462)	(147,283)	(19,466)	—	(312,211)
應佔業績					
—聯營公司	—	(51,443)	—	—	(51,443)
—合營企業	(51)	895,700	—	—	895,649
除所得稅前利潤	3,406,761	9,251,717	53,296	347,054	13,058,828
所得稅開支					(4,833,504)
年度利潤					8,225,324
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	16,268,785	37,357,847	1,960,815	—	55,587,447
投資物業公允價值收益	720,906	310,300	—	—	1,031,206
衍生金融工具公允價值收益	—	5,674	—	—	5,674
無形資產撇銷	—	292,352	—	—	292,352
折舊	98,608	39,205	210,588	24,179	372,580
土地使用權攤銷	9,932	903	33,907	—	44,742
應收賬款減值撥備	17,449	29	—	—	17,478

* 本集團擁有上海世茂64.22%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。



綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2013年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 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	-	1,650,578	-	1,650,578
合營企業	899,949	4,465,857	-	5,365,806
無形資產	1,709,730	6,915	130,928	1,847,573
其他分部資產	47,902,876	103,953,002	12,948,198	164,804,076
分部資產總額	50,512,555	110,076,352	13,079,126	173,668,033
遞延所得稅資產				1,306,338
可供出售金融資產				408,440
其他資產				385,047
總資產				175,767,858
借貸	12,891,450	15,611,636	798,000	29,301,086
其他分部負債	11,556,219	51,868,593	6,742,766	70,167,578
分部負債總額	24,447,669	67,480,229	7,540,766	99,468,664
企業借貸				20,027,917
遞延所得稅負債				3,985,242
衍生金融工具				36,898
其他負債				397,275
總負債				123,915,996

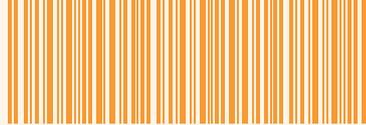
分部資產總額主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、其他非流動資產、發展中物業、持作銷售用途的落成物業、應收賬款、預付款項及現金結餘，亦包括與相關分部有關的因收購附屬公司而確認的商譽，惟不包括企業資產、遞延所得稅資產及可供出售金融資產。

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。



6 物業及設備—本集團

	在建資產	酒店樓宇 及裝修	傢俬 及設備	噴射飛機 及汽車	自用樓宇	總額
	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	人民幣千元
成本						
於2014年1月1日	4,616,921	5,965,802	346,257	457,138	842,302	12,228,420
添置	1,927,351	—	143,597	9,927	304,822	2,385,697
收購附屬公司	—	—	6,104	1,563	—	7,667
土地使用權攤銷	27,213	—	—	—	—	27,213
出售附屬公司	(177,553)	—	(155)	—	—	(177,708)
出售	—	—	(26,985)	(5,182)	—	(32,167)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	(91,557)	—	—	—	(97,502)	(189,059)
於完成時轉撥	(2,591,473)	2,591,473	—	—	—	—
於2014年12月31日	3,710,902	8,557,275	468,818	463,446	1,049,622	14,250,063
累計折舊						
於2014年1月1日	—	1,555,521	131,445	113,930	49,472	1,850,368
年度支出	—	346,753	52,355	33,176	43,204	475,488
收購附屬公司	—	—	3,578	360	—	3,938
出售附屬公司	—	—	(6)	—	—	(6)
出售	—	—	(24,602)	(4,039)	—	(28,641)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	—	—	—	—	(2,787)	(2,787)
於2014年12月31日	—	1,902,274	162,770	143,427	89,889	2,298,360
賬面淨值						
於2014年12月31日	3,710,902	6,655,001	306,048	320,019	959,733	11,951,703



綜合財務報表附註

6 物業及設備—本集團(續)

	酒店樓宇		傢俬	噴射飛機	自用樓宇	總額
	在建資產	及裝修	及設備	及汽車		
	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	人民幣千元
成本						
於2013年1月1日	4,577,950	5,417,664	294,515	456,810	507,485	11,254,424
添置	1,650,766	7,935	65,004	8,614	406,054	2,138,373
土地使用權攤銷	20,283	-	-	-	-	20,283
出售	-	(46,654)	(13,262)	(8,286)	(9,234)	(77,436)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	(1,045,221)	-	-	-	(62,003)	(1,107,224)
完成時轉讓	(586,857)	586,857	-	-	-	-
於2013年12月31日	4,616,921	5,965,802	346,257	457,138	842,302	12,228,420
累計折舊						
於2013年1月1日	-	1,326,414	98,531	87,924	38,924	1,551,793
年度支出	-	273,977	44,902	32,789	20,912	372,580
出售	-	(44,870)	(11,988)	(6,783)	(8,592)	(72,233)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	-	-	-	-	(1,772)	(1,772)
於2013年12月31日	-	1,555,521	131,445	113,930	49,472	1,850,368
賬面淨值						
於2013年12月31日	4,616,921	4,410,281	214,812	343,208	792,830	10,378,052

截至2014年12月31日止年度，折舊開支人民幣475,488,000元(2013年：人民幣372,580,000元)已在綜合收入報表中列為銷售成本及行政開支(附註29)。

於2014年12月31日，本集團賬面總值人民幣5,098,331,000元(2013年：人民幣4,808,965,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干借貸作抵押(附註23)。

截至2014年12月31日止年度，本集團在建資產的資本化借貸成本為人民幣191,589,000元(2013年：人民幣187,646,000元)。借貸成本的資本化加權平均比率為7.28%(2013年：7.43%)。



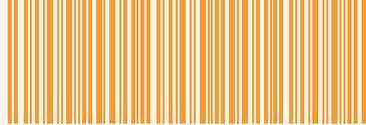
7 投資物業—本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	26,941,944	26,248,098
添置—轉撥自發展中物業	568,282	193,196
添置—建築成本及其他	1,773,633	3,282,969
轉撥至發展中物業	(3,538,648)	(3,402,525)
出售	(280,062)	(411,000)
公允價值收益	1,510,622	1,031,206
於12月31日的年終結餘	26,975,771	26,941,944

於2014年12月31日，約人民幣1,582,370,000元的在建投資物業按成本計量，因該等物業尚處於建築初期，公允價值未能可靠釐定(2013年12月31日：約人民幣5,001,575,000元)。該等發展中投資物業須按成本計量，直至其公允價值能作可靠釐定或建造完成為止(以較先者為準)。

(a) 於損益就投資物業確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
租金收入	687,367	555,888
產生租金收入之物業直接經營開支	56,267	40,532
並無產生租金收入之物業直接經營開支	5,385	2,154



7 投資物業—本集團(續)

(b) 估值

估值師威格斯資產評估顧問有限公司及上海眾華資產評估有限公司已對本集團投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2014年及2013年12月31日的公允價值。下表按估值方法對按公允價值計量之投資物業進行分析。

公允價值層級

項目	於2014年12月31日		
	採用下列方法作出之公允價值計量		
	相同資產	重大其他	重大
	於活躍市場的 報價(第一級)	不可觀察輸入 參數(第二級)	不可觀察輸入 參數(第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業：			
—商業樓宇—中國	—	—	25,393,401

公允價值層級

項目	於2013年12月31日		
	採用下列方法作出之公允價值計量		
	相同資產	重大其他	重大
	於活躍市場的 報價(第一級)	不可觀察輸入 參數(第二級)	不可觀察輸入 參數(第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業：			
—商業樓宇—中國	—	—	21,940,369

年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。



7 投資物業—本集團(續)

(b) 估值(續)

採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量(第三級)

	於2014年12月31日		
	重大不可觀察輸入參數—		
	商業樓宇—中國(第三級)		
	落成投資物業	在建投資物業	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	16,403,370	5,536,999	21,940,369
添置	442,410	1,624,403	2,066,813
出售	—	(124,403)	(124,403)
公允價值調整產生之淨收益	535,370	975,252	1,510,622
年終結餘	17,381,150	8,012,251	25,393,401

	於2013年12月31日		
	重大不可觀察輸入參數—		
	商業樓宇—中國(第三級)		
	落成投資物業	在建投資物業	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	15,777,119	4,207,460	19,984,579
添置	—	1,335,584	1,335,584
出售	—	(411,000)	(411,000)
公允價值調整產生之淨收益	626,251	404,955	1,031,206
年終結餘	16,403,370	5,536,999	21,940,369



7 投資物業—本集團(續)

(b) 估值(續)

本集團的估值流程

本集團的投資物業於2014年12月31日由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師具有相關認可專業資格，對所估值的投資物業所處位置和所屬類別有近期估值經驗。目前所有投資物業均已達致最佳用途。

本集團之財務部擁有專門團隊，對獨立估值師的估值進行審閱，以便作出財務報告。財務部及估值團隊每六個月最少舉行一次會議，以討論估值流程及結果(與本集團之中期及年度報告日期一致)。該團隊直接向執行董事及審核委員會匯報。

於每個財政年度末，財務部均會：

- 核實獨立估值報告的全部主要輸入參數；
- 評估物業估值相較上一年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

落成投資物業的公允價值，乃根據資本化現有租約所得租金收入淨額及計及該等物業的復歸權益，及參照可資比較市場交易而釐定。此項估值乃根據重大不可觀察輸入參數採用貼現現金流量預測釐定。該等輸入參數包括：

未來租金現金流入	根據物業的實際位置、類型和質素，並輔以任何現有租約及其他合同條款以及外部證據(例如類似物業的現行市場租金)；
貼現率	反映現時市場就現金流量金額及時間不確定性的評估；
估計空置率	根據任何現有租約到期後，當前和預期未來市況；
資本化比率	根據物業的實際位置、面積和質素，並計及估值日期的市場數據；
終值	計及有關維護費用、空置率及市場租金的假設。



7 投資物業—本集團(續)

(b) 估值(續)

估值技術(續)

在建投資物業的估值主要採用餘值估值法釐定，餘值估值法實質上涉及根據最新發展計劃，對將於投資物業上興建的假設性發展項目，估計總發展價值。假設性發展項目的估計發展成本，包括建築成本及專業費用，連同計及的利息付款及發展商利潤，從有關已確立的總發展價值中扣除。得出數額然後再調整至估值日期的現值，反映投資物業的現況。此項估值乃根據貼現現金流量模型作出，除上述輸入參數外，亦計及以下估計：

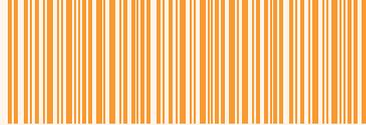
至落成時所需之成本 估計至物業落成時所需之成本及所需的毛利，此估算與本集團內部制定之預算大致相符，該預算乃根據管理層的經驗及對市況的瞭解制定。估計之成本或毛利越高，投資物業之公允價值越低。

貼現率 貼現率，此乃根據與估值涉及業務可資比較上市公司之加權平均資本成本而釐定，而採用之貼現率越高，則投資物業之公允價值越低。

於年內，所採用之估值技術概無變動。

採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量資料(第三級)

項目	於2014年 12月31日 的公允價值		不可觀察輸入參數	不可觀察輸入參數範圍 (可能性—加權平均)	不可觀察輸入參數與 公允價值之間的關係
	(人民幣千元)	估值技術			
落成商業樓宇—中國	17,381,150	貼現現金流	租值	每月每平方米人民幣43元至人民幣814元(每月每平方米人民幣229元)	租值越高，公允價值越高
			貼現率	5%至8.58% (6.24%)	貼現率越高，公允價值越低
			資本化比率	1.33%至8.57% (3.64%)	資本化比率越高，公允價值越低



綜合財務報表附註

7 投資物業—本集團(續)

(b) 估值(續)

採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量資料(第三級)(續)

項目	於2014年 12月31日 的公允價值		不可觀察輸入參數	不可觀察輸入參數範圍 (可能性—加權平均)	不可觀察輸入參數與 公允價值之間的關係
	(人民幣千元)	估值技術			
在建商業樓宇—中國	8,012,251	貼現現金流及估計至落成時所需的成本	市值	每平方米人民幣13,000元至人民幣34,793元(每平方米人民幣19,725元)	市值越高，公允價值越高
			貼現率	5.6%至6.15% (5.94%)	貼現率越高，公允價值越低
			資本化比率	5.6%至6.15% (5.9%)	資本化比率越高，公允價值越低
			預算建設成本	人民幣239,235,150元至人民幣3,056,034,042元(人民幣756,979,775元)	開發成本越高，公允價值越低
			估計持有及開發物業至落成所需的利潤率	物業價值10%至15% (12.22%)	所需利潤率越高，公允價值越低
項目	於2013年 12月31日 的公允價值		不可觀察輸入參數	不可觀察輸入參數範圍 (可能性—加權平均)	不可觀察輸入參數與 公允價值之間的關係
	(人民幣千元)	估值技術			
落成商業樓宇—中國	16,403,370	貼現現金流	租值	每月每平方米人民幣53元至人民幣725元(每月每平方米人民幣195元)	租值越高，公允價值越高
			貼現率	5%至6.07% (5.57%)	貼現率越高，公允價值越低
			資本化比率	1.3%至4.63% (2.85%)	資本化比率越高，公允價值越低



7 投資物業—本集團(續)

(b) 估值(續)

採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量資料(第三級)(續)

項目	於2013年 12月31日 的公允價值		估值技術	不可觀察輸入參數	不可觀察輸入參數範圍	不可觀察輸入參數與
	(人民幣千元)				(可能性—加權平均)	公允價值之間的關係
在建商業樓宇—中國	5,536,999	貼現現金流及估計至落成時所需的成本	市值	每平方米人民幣11,477元至人民幣34,350元(每平方米人民幣20,534元)	租值越高，公允價值越高	
				貼現率	5%至6.4% (5.88%)	貼現率越高，公允價值越低
				資本化比率	5.6%至6.4% (6.09%)	資本化比率越高，公允價值越低
				預算建設成本	人民幣76,115,482元至人民幣1,820,101,983元(人民幣647,455,186元)	開發成本越高，公允價值越低
				估計持有及開發物業至落成所需的利潤率	物業價值10%至20% (13.25%)	所需利潤率越高，公允價值越低

不可觀察輸入參數之間存在關連。就在建投資物業而言，建築成本上升將提升物業的特性，可能導致未來租值上升，而未來租金收入上升亦可能與成本增加有關。倘餘下租期增加，則收益率可能下降。目前並無跡象顯示市場單位租金個別任何輕微上升/(下跌)將導致投資物業公平值大幅上升/(下跌)。

(c) 抵押

於2014年12月31日，本集團持有位於中國的投資物業的租賃年期介乎10至50年。賬面值人民幣13,765,913,000元(2013年：人民幣15,686,452,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註23)。



7 投資物業—本集團(續)

(d) 租賃安排

若干投資物業按長期經營租賃租予租戶，並且按月收取租金。投資物業不可撤銷經營租賃的最低應收租賃租金如下：

	於12月31日	
	2014年	2013年
於1年內	427,193	308,405
1年至5年內	1,215,519	923,827
多於5年	975,360	782,118
	2,618,072	2,014,350

8 土地使用權—本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
列入非流動資產的物業及設備相關的土地使用權		
年初結餘	5,645,416	4,717,336
添置	1,997,829	1,072,977
失去控制權的視作出售附屬公司	(151,866)	—
攤銷		
—於物業及設備資本化(附註6)	(27,213)	(20,283)
—確認為開支(附註29)	(111,361)	(44,742)
轉撥至發展中物業及持作銷售用途的落成物業	(66,223)	(79,872)
	7,286,582	5,645,416
年終結餘		
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	77,920	78,102
10年至50年之間	7,208,662	5,567,314
	7,286,582	5,645,416



8 土地使用權—本集團(續)

土地使用權包括購入使用若干土地(全部位於中國)的權利的成本，以在固定期間用於在建資產、酒店樓宇及自用樓宇。

於2014年12月31日，土地使用權人民幣2,081,267,000元(2013年：人民幣852,584,000元)已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

9 無形資產—本集團

無形資產包括收購產生的商譽：

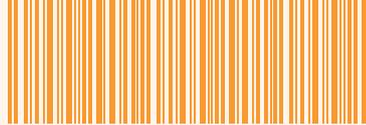
	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	1,847,573	2,139,925
撇銷確認為開支的商譽(附註29)	(6,889)	(292,352)
年終結餘	1,840,684	1,847,573

商譽減值測試

商譽根據業務分部而分配至本集團所識別的現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽的分部概要如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業開發及投資—上海世茂	1,709,730	1,709,730
物業開發及投資—其他	26	6,915
酒店業務	130,928	130,928
	1,840,684	1,847,573

現金產生單位的可收回數額根據公允價值(減出售成本)而釐定。現金產生單位—物業發展及投資—上海世茂的公允價值按上海世茂股份於中國股本市場的報價而釐定，其他物業開發及投資現金產生單位的公允價值則按相關物業的價值而釐定，會隨相關物業銷售而下跌，所佔商譽亦會因而在綜合收入報表內的其他經營開支內撇銷。酒店業務的公允價值由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師具有相關認可專業資格，對所估值的酒店所處位置和所屬類別有近期估值經驗。



10 於附屬公司權益—本公司

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於附屬公司權益		
— 非上市股份，按成本	738,078	738,078
— 應收附屬公司款項(附註)	25,134,563	24,332,101
	25,872,641	25,070,179
應收附屬公司股息	100,000	94,250
應付附屬公司款項(附註)	206,904	230,802

附註：應收／付附屬公司款項為免息、無抵押並無固定還款期。本公司僅在有關附屬公司有盈餘現金時，方會要求收回應收附屬公司款項。

有關本集團於2014年12月31日主要附屬公司的詳情載列於附註36。

11 聯營公司—本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	1,650,578	1,490,441
注資(附註(a))	3,100	126,830
轉撥自附屬公司(附註(b))	945,877	84,750
向附屬公司轉撥(附註(c))	(1,188,056)	—
應佔業績	(153,470)	(51,443)
年終結餘	1,258,029	1,650,578

(a) 本集團於2014年成立若干聯營公司，注資總額為人民幣3,100,000元。

(b) 截至2014年12月31日止年度，本集團出售當時全資擁有之三家附屬公司的若干股權。此項出售產生淨收益人民幣82,454,000元，出售之現金流入淨額為人民幣1,056,565,000元(附註39(a))。

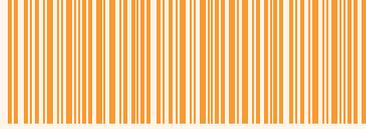
(c) 本集團自2014年9月30日起取得海峽建設投資(控股)有限公司(「海峽建設」)的控制權，可全權決定其所有重大事件(包括但不限於經營及融資事件)。由此產生現金流入淨額人民幣1,566,161,000元(附屬39(d))。



11 聯營公司—本集團(續)

(d) 截至年終，本集團於其非上市聯營公司的應佔業績及其總資產及負債如下：

	註冊國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/ (虧損)淨額 人民幣千元	本集團 所持權益 (%)
2014年						
廣州利合房地產開發有限公司 (「廣州利合」)	中國	4,584,281	(4,550,102)	382,448	(26,385)	20%
成都恒裕房地產開發有限公司 (「成都恒裕」)	中國	3,116,011	(1,775,944)	—	(1,600)	33%
寧波世茂新騰飛置業有限公司 (「寧波新騰飛」)	中國	1,217,234	(621,756)	—	(4,098)	48%
嘉興世茂新世紀置業 有限公司(「嘉興新世紀」)	中國	64,214	(35,149)	—	61	30%
常熟世茂新紀元置業有限公司 (「常熟新紀元」)	中國	606,170	(289,607)	—	(3,230)	38%
其他	中國	207,043	(1,264,366)	545,820	(118,218)	
		9,794,953	(8,536,924)	928,268	(153,470)	
2013年						
廣州利合	中國	4,599,547	(4,538,983)	259,813	(49,571)	20%
海峽建設	英屬處女群島	5,871,255	(4,568,593)	414,847	2,980	49%
成都恒裕	中國	1,332,511	(1,339,409)	—	(558)	33%
其他	中國	544,064	(249,814)	8,259	(4,294)	
		12,347,377	(10,696,799)	682,919	(51,443)	



11 聯營公司—本集團(續)

本集團於2014年12月31日的主要聯營公司的詳情載於附註36。

本集團於2014年及2013年12月31日並無個別重大的聯營公司。

本集團就聯營公司自其他金融機構的借款向聯營公司提供擔保。本集團於2014年12月31日應佔的或然負債為人民幣3,388,812,000元(2013年：人民幣2,440,605,000元)(附註37)。

12 合營企業—本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	5,365,806	3,985,956
注資(附註(a))	572,170	65,000
轉撥自附屬公司(附註(b))	2,890,081	949,980
轉撥至附屬公司(附註(c))	(272,934)	(305,683)
出售(附註(d))	—	(225,096)
應佔業績	(21,033)	895,649
年終結餘	8,534,090	5,365,806

(a) 於2014年本集團為合營企業上海茂沁投資管理有限公司(「上海茂沁」)增設股本人民幣572,170,000元。注資後，本集團於該合營企業的股權仍為49%。

(b) 截至2014年12月31日止年度，若干第三方向當時兩間全資附屬公司注資。根據經修訂的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該等實體的營運。出售產生淨收益人民幣36,262,000元及現金流出淨額人民幣311,847,000元(附註39(c))。

截至2014年12月31日止年度，本集團出售當時四間全資附屬公司若干股權。根據經修訂的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該等實體的營運。出售產生淨虧損人民幣7,175,000元及現金流入淨額人民幣1,472,946,000元(附註39(a))。

(c) 於2014年9月，本集團收購蘇州世茂新里程置業有限公司(彼成為全資附屬公司)60%的股權。收購產生現金流出淨額人民幣278,679,000元(附註39(b))。

於2014年11月，本集團透過擁有多數投票權，獲授對北京良譽房地產開發有限公司及上海澤承投資管理有限公司的控制權，自2014年11月30日起生效。收購產生現金流入淨額人民幣492,344,000元(附註39(d))。

(d) 本集團於2013年1月以總代價人民幣359,780,000元出售其於惠州富茂房地產開發有限公司之全部股權。出售收益人民幣134,684,000元已於收入報表確認為其他收益(附註28)。

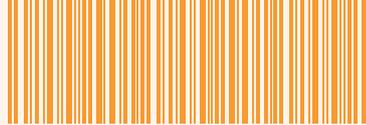


12 合營企業—本集團(續)

截至年終，本集團於其非上市合營企業的應佔業績及其總資產及負債如下：

	註冊國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤／ (虧損)淨額 人民幣千元	本集團 所持權益 (%)
2014年						
天津津南新城房地產開發有限公司 (「天津津南」)	中國	2,379,902	(1,483,907)	509,708	8,954	25%
南昌世茂新發展置業有限公司 (「南昌新發展」)	中國	2,225,621	(1,377,457)	452,677	1,231	50%
長沙世茂房地產有限公司 (「長沙房地產」)	中國	1,198,711	(742,326)	252,989	(12,150)	50%
成都世茂投資有限公司(「成都投資」)	中國	847,753	(60,306)	260,480	2,410	50%
興貴投資有限公司*	香港	1,810,699	(892,616)	340,593	32,940	50%
興創企業有限公司*	香港	888,584	(517,332)	40,814	(6,877)	50%
廣州市誠譽房地產開發有限公司 (「廣州誠譽」)	中國	2,921,402	(2,903,321)	23	(20,729)	50%
無錫世茂房地產開發有限公司 (「無錫世茂」)	中國	1,205,324	(1,204,357)	283,517	(17,449)	49%
寧波世茂新里程置業有限公司 (「寧波新里程」)	中國	1,513,543	(1,150,518)	72,631	2,031	50%
寧波世茂新世紀房地產開發 有限公司(「寧波新世紀」)	中國	2,016,429	(1,315,787)	-	(5,422)	50%
蘇州工業園區世茂湖濱置業 有限公司(「蘇州工業湖濱」)	中國	2,051,869	(1,362,204)	-	-	49%
南通世茂新紀元房地產開發 有限公司(「南通新紀元」)	中國	1,292,024	(951,896)	71,143	8,384	50%
長沙世茂投資有限公司(「長沙投資」)	中國	510,152	(22,397)	-	-	49%
其他	中國	4,383,776	(2,727,275)	5,361	(14,356)	
		25,245,789	(16,711,699)	2,289,936	(21,033)	

* 興貴投資有限公司及興創企業有限公司於兩家中國房地產開發實體，即分別為杭州世茂世盈房地產開發有限公司及海墅房地產開發(杭州)有限公司中擁有100%權益。



綜合財務報表附註

12 合營企業—本集團(續)

	註冊國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/ (虧損)淨額 人民幣千元	本集團 所持權益 (%)
2013年						
天津津南	中國	2,414,835	(1,527,793)	104,605	(17,096)	25%
南昌新發展	中國	2,408,778	(1,469,324)	698,258	106,144	50%
長沙房地產	中國	1,300,286	(802,152)	319,800	7,019	50%
成都投資	中國	990,118	(200,901)	262,165	412	50%
興貴投資有限公司	香港	1,788,184	(903,041)	2,490,342	604,402	50%
興創企業有限公司	香港	825,426	(452,832)	1,126,219	199,791	50%
廣州誠譽	中國	2,575,136	(2,547,878)	-	(2,742)	50%
無錫世茂	中國	1,222,334	(1,192,167)	-	(1,575)	49%
其他	中國	1,017,739	(80,942)	-	(706)	
		14,542,836	(9,177,030)	5,001,389	895,649	

本集團於2014年12月31日主要合營企業的詳情載列於附註36。

本集團於2014年及2013年12月31日並無個別重大的合營企業。

本集團就合營企業自其他金融機構的借款向合營企業提供擔保。本集團於2014年12月31日應佔的或然負債為人民幣3,391,365,000元(2013年：人民幣2,342,904,000元)(附註37)。



13 可供出售金融資產—本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	408,440	369,833
出售	(363,884)	—
於其他全面收入確認的公允價值收益	159,954	38,607
年終結餘	204,510	408,440

可供出售金融資產指於中國上市股本證券投資，該等投資根據報價以市值呈列。

於2014年12月31日，無可供出售金融資產已抵押作為本集團借貸的抵押品(2013年：人民幣405,030,000元)(附註23)。

14 其他非流動資產—本集團

於2014年12月31日，本集團已就開發酒店樓宇、自用樓宇及投資物業的若干土地使用權(未獲取所有權證)預付人民幣688,089,000元(2013年：人民幣711,950,000元)。

於2014年12月31日，本集團就收購若干股權預付人民幣978,664,000元(2013年：人民幣1,296,363,000元)。直至該等綜合財務報表批准之日，該等收購仍待政府審批。

15 發展中物業—本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權	48,403,637	40,118,968
建築成本及資本化開支	30,773,187	18,371,350
資本化利息	4,363,072	4,069,555
	83,539,896	62,559,873



15 發展中物業－本集團(續)

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
土地使用權		
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	44,576,647	35,226,600
10年至50年	3,826,990	4,892,368
	48,403,637	40,118,968

發展中物業全部位於中國。相關土地使用權租期介乎40年至70年不等。

於2014年12月31日，約人民幣29,200,537,000元(2013年：人民幣21,203,862,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

截至2014年12月31日止年度，借貸的資本化比率為7.28%(2013年：7.43%)。

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
發展中物業：		
預期將於超過12個月後竣工及可供出售	25,042,744	18,360,724
預期將於12個月內竣工及可供出售	58,497,152	44,199,149
	83,539,896	62,559,873



16 持作銷售用途的落成物業—本集團

所有持作銷售用途的落成物業均位於中國。下列土地使用權計入持作銷售的落成物業：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	5,809,632	2,267,370
10年至50年	705,091	215,992
	6,514,723	2,483,362

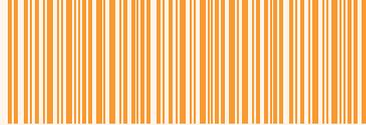
於2014年12月31日，人民幣6,414,183,000元(2013年：人民幣4,442,640,000元)的持作銷售用途的落成物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

截至2014年12月31日止年度，本集團就持作銷售用途的落成物業確認減值虧損人民幣135,078,000元(2013年：人民幣103,551,000元)。

17 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	2,520,888	2,931,703
應收貿易賬款(附註(c))	4,696,612	3,718,236
預售所得款項的預付營業稅	1,796,915	1,525,849
建築成本的預付款項	886,724	1,247,085
應收股權(附註(b))	619,800	—
其他應收賬款	1,936,273	1,794,548
	12,457,212	11,217,421

(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。



17 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項—本集團(續)

- (b) 於2014年8月，本集團將其於蘇州工業湖濱(時為全資附屬公司)的50.71%股權出售予第三方，總現金代價為人民幣710,000,000元。根據買賣協議及經修訂的組織章程細則，將以分期方式現金付款，且首次付款後本集團將失去對蘇州工業湖濱的控制權。於2014年12月31日，本集團已收取了人民幣90,200,000元，餘下的人民幣619,800,000元將於一年內收取。
- (c) 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90天內	3,547,773	2,585,657
超過90天至365天內	846,343	925,691
超過365天	302,496	206,888
	4,696,612	3,718,236

於2014年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣4,543,132,000元(2013年：人民幣3,520,625,000元)。

應收貿易賬款分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
信用期內應收賬款	2,910,558	2,477,227
已逾期但未減值	1,786,054	1,241,009
	4,696,612	3,718,236



17 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項—本集團(續)

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90天內	1,039,580	464,295
超過90天至365天內	443,978	569,826
超過365天	302,496	206,888
	1,786,054	1,241,009

因本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓業權前持有所售物業的業權作為抵押，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並無對於2014年及2013年12月31日的已逾期應收賬款進行撥備。

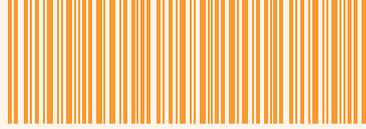
於2014年12月31日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣49,171,000元(2013年：人民幣34,007,000元)。

於2014年及2013年12月31日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權之投標押金及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

於2014年及2013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。

18 收購土地使用權的預付款項

收購土地使用權的預付款項與就開發物業收購土地有關，於2014年12月31日，尚未取得有關所有權證。



19 應收關聯公司款項—本集團

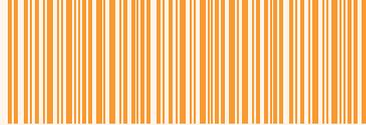
本集團已向若干合營企業及聯營公司墊支，為其收購土地使用權提供資金。該等墊款乃免息、無抵押及無固定還款期。本集團僅在合營企業有盈餘現金時，方會要求收回墊款。

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	1,865,588	1,632,736
— 聯營公司	633,958	633,958
	2,499,546	2,266,694

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計入流動資產		
— 擁有共同董事之公司	160	632
— 聯營公司	909,534	1,091,338
— 合營企業	69,652	114,125
	979,346	1,206,095

應收關聯公司的結餘為無抵押、免息並無固定還款期。

應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。



21 股本—本集團及本公司

(a) 本公司股本詳情如下：

附註	面值	股份數目	普通股面值	
	港元	千股	千港元	等值 人民幣千元
法定：				
於2014年及2013年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2014年12月31日及2014年1月1日		3,472,572	347,257	356,275
於2013年12月31日及2013年1月1日		3,472,572	347,257	356,275

(b) 購股權計劃

根據於2013年6月27日通過的上海世茂股東決議案，一項購股權計劃（「A購股權計劃」）獲批准，並將於授出日期起計36個月期間結束時屆滿。根據本計劃可認購合共10,000,000股上海世茂普通股的購股權（「A購股權」）已於2013年6月28日授予上海世茂的合資格僱員，行使價為每股人民幣9.84元。根據A購股權計劃，截至2014年12月31日止年度，上海世茂2,200,000份購股權失效。於2014年12月31日，根據A購股權計劃授出的購股權而將發行的A股股份總數目為5,980,000股。由於截至2013年6月30日止六個月及截至2013年12月31日止年度的股息分派，根據A購股權計劃授出的購股權行使價截至2014年12月31日止年度已調整為每股人民幣9.60元。授出的購股權於授出日期起計12個月內不得行使。待達成各項條件後，包括A購股權計劃規定的服務條件及非市場表現條件，授出的購股權可分兩批等額行使，行使期分別自下列日期起(i)授出日期起計12個月期間屆滿後第一個交易日及(ii)授出日期起計24個月期間屆滿後第一個交易日。授出的A購股權的加權平均公允價值乃採用二項式估值模式釐定，為每份購股權人民幣1.235元。截至2014年12月31日，有1,820,000份購股權已獲行使。



21 股本—本集團及本公司(續)

(c) 股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日批准及採納股份獎勵計劃(「股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份計劃自2011年12月30日起有效期為八年。將予獎勵的股份數目最多不得超過34,659,508股(即於2011年12月30日本公司已發行股份之1%)。

董事會可不時全權酌情及根據其認為合適的條件及條款(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)，甄選有關僱員參與股份計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

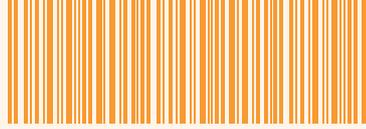
本公司已設立信託以管理股份計劃，並委任本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司作為受託人。截至2014年12月31日，該信託於市場購買16,770,000股普通股，總額為233,212,000港元(相等於人民幣185,911,000元)，其中9,805,550股股份根據股份計劃於截至2014年12月31日授予合資格僱員。截至2014年12月31日，有4,021,703股股份已歸屬，以及314,951股股份已失效。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前服務達一年及進行非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由信託持有。

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	已授出但尚未歸屬 的股份數目	
	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
期初尚未歸屬的股份	4,336,654	—
已授出	5,468,896	4,336,654
已歸屬	(4,021,703)	—
已失效	(314,951)	—
期末尚未歸屬的股份	5,468,896	4,336,654

截至2014年12月31日止年度，已授出但尚未歸屬的單位的加權平均公允價值為94,830,657港元(相等於人民幣74,809,060元)(2013年：77,279,174港元，相當於人民幣60,756,887元)。



21 股本—本集團及本公司(續)

(d) 發行在外股份數目對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 千股	2013年 千股
已發行股份	3,472,572	3,472,572
於1月1日的庫存股份	(10,758)	(4,000)
為股份獎勵計劃購入的庫存股份	(6,012)	(6,758)
根據股份獎勵計劃已歸屬的股份	4,022	—
發行在外股份	3,459,824	3,461,814

(e) 重大非控制性權益

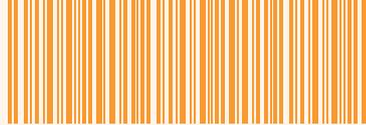
本集團於2014年及2013年12月31日並無個別重大的非控制性權益。



22 儲備—本集團及本公司

本集團

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	股份溢價 人民幣千元 (附註(b))	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元 (附註(c))	法定盈餘 人民幣千元 (附註(d))	資本 贖回儲備 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日的結餘	(185,787)	9,860,364	-	754,231	4,949	(67,775)	25,184,893	35,550,875
年度利潤	-	-	-	-	-	-	7,389,857	7,389,857
年內其他全面收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	18,595	-	18,595
以權益結算及股份支付	-	-	-	-	-	-	-	-
—僱員服務價值	-	-	32,183	-	-	-	-	32,183
—購買股份(附註21(c))	-	(89,636)	-	-	-	-	-	(89,636)
利潤分配	-	-	-	353,292	-	-	(353,292)	-
已付2012年末期股息	-	(1,515,899)	-	-	-	-	-	(1,515,899)
於2013年12月31日的結餘	(185,787)	8,254,829	32,183	1,107,523	4,949	(49,180)	32,221,458	41,385,975
於2014年1月1日的結餘	(185,787)	8,254,829	32,183	1,107,523	4,949	(49,180)	32,221,458	41,385,975
年度利潤	-	-	-	-	-	-	8,103,833	8,103,833
可供出售金融資產公允價值收益， 扣除稅項	-	-	-	-	-	77,042	-	77,042
於出售可供出售金融資產後 將先前計入儲備之公允價值 虧損轉撥至收入報表， 扣除稅項	-	-	-	-	-	12,711	-	12,711
不導致失去控制權的附屬公司 所有者權益變動	-	(15,978)	-	-	-	-	-	(15,978)
以權益結算及股份支付	-	-	-	-	-	-	-	-
—僱員服務價值	-	-	65,557	-	-	-	-	65,557
—購買股份(附註21(c))	-	(75,068)	-	-	-	-	-	(75,068)
—已收股息	-	12,548	-	-	-	-	-	12,548
利潤分配	-	-	-	500,933	-	-	(500,933)	-
已付2013年末期股息	-	(2,233,912)	-	-	-	-	-	(2,233,912)
應付2014年中期股息	-	(825,604)	-	-	-	-	-	(825,604)
於2014年12月31日的結餘	(185,787)	5,116,815	97,740	1,608,456	4,949	40,573	39,824,358	46,507,104
即：								
擬派末期股息		1,629,075						1,629,075
其他		3,487,740						44,878,029
		5,116,815						46,507,104



綜合財務報表附註

22 儲備—本集團及本公司(續)

本公司

	股份溢價 人民幣千元 (附註(b))	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元 (附註(c))	資本 贖回儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累積虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日的結餘	9,860,364	—	4,949	(910,999)	8,954,314
年度虧損	—	—	—	(447,616)	(447,616)
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	—	29,780	—	—	29,780
— 購買股份(附註21(c))	(89,636)	—	—	—	(89,636)
已付2012年末期股息	(1,515,899)	—	—	—	(1,515,899)
於2013年12月31日的結餘	8,254,829	29,780	4,949	(1,358,615)	6,930,943
於2014年1月1日的結餘	8,254,829	29,780	4,949	(1,358,615)	6,930,943
年度虧損	—	—	—	(819,339)	(819,339)
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	—	63,746	—	—	63,746
— 購買股份(附註21(c))	(75,068)	—	—	—	(75,068)
— 已收股息	12,548	—	—	—	12,548
已付2013年末期股息	(2,233,912)	—	—	—	(2,233,912)
應付2014年中期股息	(825,604)	—	—	—	(825,604)
於2014年12月31日的結餘	5,132,793	93,526	4,949	(2,177,954)	3,053,314
即：					
擬派末期股息	1,629,075				1,629,075
其他	3,503,718				1,424,239
	5,132,793				3,053,314

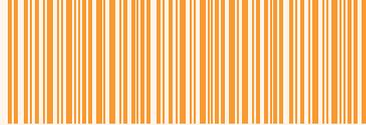


22 儲備—本集團及本公司(續)

本公司(續)

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指於2006年本公司股份於聯交所上市前根據重組所收購的附屬公司股份面值與本公司作為交換而發行的本公司股份面值之間的差額。
- (b) 根據開曼群島公司法(2003年修訂)第34條及本公司的組織章程細則，本公司的股份溢價可供分派予股東，惟須通過本公司的償付能力測試並遵守本公司組織章程細則條文。
- (c) 以股份支付的酬金儲備指與根據購股權計劃授出的購股權及根據股份獎勵計劃授出的股份有關的僱員服務價值(附註21)。
- (d) 根據各家於中國成立的相關附屬公司(全部均為外商投資企業)的組織章程細則，附屬公司將按其法定賬目所報抵銷過往年度的累計虧損後劃撥收入淨額的若干百分比作儲備基金、企業發展基金及職工獎勵及福利基金。儲備基金及企業發展基金組成股東資金的一部分。職工獎勵及福利基金將列作負債入賬。年內，若干附屬公司對這些基金作出分配。



23 借貸—本集團及本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團		
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	23,096,353	20,728,780
—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	11,824,685	7,412,356
—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	215,000	680,000
—無抵押	1,833,045	772,443
來自其他金融機構的長期借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	3,480,000	2,556,450
—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	500,000	—
高級票據—有抵押(附註(iv))	10,576,561	9,901,163
中期票據—無抵押(附註(v))	1,982,110	—
	53,507,754	42,051,192
減：須於一年內償還的長期銀行借貸	(8,898,383)	(3,568,061)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸	(1,340,000)	(929,450)
須於一年內償還的金額	(10,238,383)	(4,497,511)
	43,269,371	37,553,681
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	2,049,049	2,591,934
—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	894,900	490,000
—無抵押	3,522,386	1,933,021
來自其他金融機構及非金融機構的短期借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	1,400,000	1,455,316
—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	440,000	—
—無抵押(附註(v))	180,000	807,540
長期借貸的即期部分	10,238,383	4,497,511
	18,724,718	11,775,322



23 借貸—本集團及本公司(續)

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司		
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	10,878,974	7,412,356
高級票據—有抵押(附註(iv))	10,576,561	9,901,163
	21,455,535	17,313,519
減：須於一年內償還的長期銀行借貸		
—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	(3,571,702)	(1,021,763)
須於一年內償還的金額	(3,571,702)	(1,021,763)
	17,883,833	16,291,756
計入流動負債的借貸		
長期借貸的即期部分	3,571,702	1,021,763

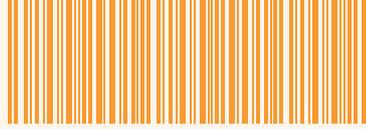
附註：

(i) 於2014年12月31日，本集團的有抵押銀行借貸及來自其他金融機構的借貸總額為人民幣30,025,402,000元(2013年：人民幣27,332,480,000元)，以在建資產及樓宇(附註6)、投資物業(附註7)、土地使用權(附註8)、可供出售金融資產(附註13)、發展中物業(附註15)、持作銷售用途的落成物業(附註16)和受限制現金(附註20)作抵押。截至2014年12月31日，有抵押借貸人民幣3,367,782,000元(2013年：人民幣1,985,084,000元)由許榮茂先生作進一步擔保。

(ii) 於2012年11月26日，本公司與由6家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得三年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的610,000,000美元融資及468,000,000港元融資，貸款本金中的25%於2014年到期，75%於2015年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2014年12月31日，本金中457,500,000美元及351,000,000港元尚未動用(2013年12月31日：610,000,000美元及468,000,000港元)。

於2013年6月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的320,000,000美元融資及1,950,000,000港元融資，貸款本金中的15%將於2015年到期，35%將於2016年到期，50%將於2017年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2014年12月31日，已提取320,000,000美元及1,950,000,000港元(2013年12月31日：已提取320,000,000美元及1,950,000,000港元)。

於2014年6月12日，本公司與由10家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議。根據該協議，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的665,000,000美元融資及555,000,000港元融資，其中15%的貸款本金將於2016年到期，35%將於2017年到期，50%將於2018年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司提供擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2014年12月31日，已提取665,000,000美元及555,000,000港元。



23 借貸—本集團及本公司(續)

附註：(續)

- (iii) 截至2014年12月31日，222,860,000股(2013年12月31日：231,400,000股)上海世茂股份已抵押，作為集團公司取得銀行借貸總額人民幣1,109,000,000元(2013年12月31日：人民幣1,170,000,000元)的抵押。

截至2014年12月31日，172,000,000股(2013年12月31日：無)上海世茂股份已抵押，作為集團公司取得銀行借貸總額人民幣940,000,000元(2013年12月31日：無)的抵押。

- (iv) 於2010年8月3日，本公司發行本金總額為500,000,000美元於2017年8月3日到期的固定利率9.65%高級票據。本公司可選擇按票據條款規定於若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干受限制離岸附屬公司負責擔保有關優先責任，並以該等受限制離岸附屬公司的股份作抵押。本公司於2014年8月3日提早贖回500,000,000美元原定於2017年8月3日到期的票據。

於2011年3月8日，本公司發行本金總額為350,000,000美元於2018年3月8日到期的固定利率11%高級票據。於2013年1月14日，本公司發行本金總額為800,000,000美元於2020年1月14日到期的固定利率6.625%的高級票據。於2014年1月22日，本公司已發行本金總額為600,000,000美元於2021年1月22日到期的固定利率8.125%高級票據。本公司可選擇按票據條款在若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干離岸受限制附屬公司負責擔保有關優先責任，並以該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

- (v) 於2014年4月15日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2017年4月15日到期的固定利率8.37%中期票據。於2014年8月22日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2017年8月22日到期的固定利率7.6%中期票據。

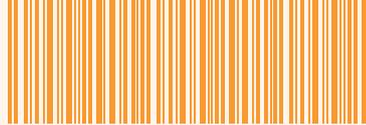
計息銀行借貸(包括應要求償還的定期貸款)乃按攤銷成本列賬。概無須於一年後償還的定期貸款(附應要求償還條款)於2014年12月31日分類為流動負債(2013年：人民幣1,798,830,000元)。



23 借貸—本集團及本公司(續)

本集團面臨借貸的利率變動風險，以及合同重新定價日或到期日兩者中較早的日期如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	多於5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團					
計入非流動負債的借貸：					
於2014年12月31日	27,295,615	5,397,195	2,111,974	8,464,587	43,269,371
於2013年12月31日	24,635,518	3,017,000	5,102,976	4,798,187	37,553,681
計入流動負債的借貸：					
於2014年12月31日	17,117,793	1,606,925	-	-	18,724,718
於2013年12月31日	8,937,917	2,837,405	-	-	11,775,322
本公司					
計入非流動負債的借貸：					
於2014年12月31日	4,393,977	2,913,295	2,111,974	8,464,587	17,883,833
於2013年12月31日	6,390,593	-	5,102,976	4,798,187	16,291,756
計入流動負債的借貸：					
於2014年12月31日	3,047,237	524,465	-	-	3,571,702
於2013年12月31日	1,021,763	-	-	-	1,021,763



23 借貸—本集團及本公司(續)

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團		
銀行借貸：		
1至2年內	10,642,122	9,141,065
2至5年內	13,371,419	11,114,883
多於5年	6,039,269	5,769,570
來自其他金融機構及非金融機構借貸：		
1至2年內	1,060,000	247,000
2至5年內	1,480,000	836,000
多於5年	100,000	544,000
高級票據：		
2至5年內	2,111,974	5,102,976
多於5年	8,464,587	4,798,187
	43,269,371	37,553,681
本公司		
銀行借貸：		
1至2年內	1,899,798	3,507,226
2至5年內	5,407,473	2,883,367
高級票據：		
2至5年內	2,111,975	5,102,976
多於5年	8,464,587	4,798,187
	17,883,833	16,291,756



23 借貸—本集團及本公司(續)

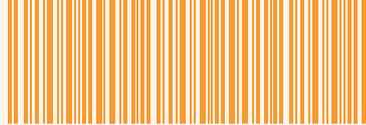
於結算日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2014年	2013年
本集團		
銀行借貸—人民幣	7.18%	7.35%
銀行借貸—美元	4.43%	4.59%
銀行借貸—港元	3.63%	3.92%
高級票據—美元	8.47%	8.94%
來自其他金融機構借貸—人民幣	7.86%	8.06%
來自其他非金融機構借貸—人民幣	6.15%	6.15%
本公司		
銀行借貸—美元	4.69%	5.04%
銀行借貸—港元	4.56%	5.04%
高級票據—美元	8.47%	8.94%

計入非流動負債的固定利率借貸的賬面值及公允價值如下：

	賬面值	公允價值
	人民幣千元	人民幣千元
本集團		
於2014年12月31日	43,269,371	43,263,357
於2013年12月31日	37,553,681	37,544,917
本公司		
於2014年12月31日	17,883,833	17,840,367
於2013年12月31日	16,291,756	16,257,284

由於貼現影響不大，流動借貸的公允價值近似於其賬面值。非流動借貸的公允價值使用本集團於各結算以條款及特徵大致相同的金融機構的現行市場利率按貼現現金流量處理。截至2014年12月31日的高級票據公允價值為人民幣10,478,260,000元，該公允價值採用已買賣高級票據於結算日的市價計算得出。高級票據的公允價值在公允價值層級第一級內。



23 借貸—本集團及本公司(續)

以下述貨幣列值的借貸賬面值：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團		
人民幣	34,111,072	29,301,086
港元	5,432,352	3,350,660
美元	22,450,665	16,677,257
	61,994,089	49,329,003
本公司		
港元	2,052,316	1,742,239
美元	19,403,219	15,571,280
	21,455,535	17,313,519

24 遞延所得稅—本集團

遞延所得稅資產和負債在有法定行使權且遞延所得稅與同一稅務機關有關，才可以互相抵銷。經抵銷的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	938,989	840,960
— 將於12個月內收回	490,910	465,378
	1,429,899	1,306,338
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後收回	4,143,051	3,767,321
— 將於12個月內收回	196,323	217,921
	4,339,374	3,985,242
遞延所得稅負債淨額	2,909,475	2,678,904



24 遞延所得稅—本集團(續)

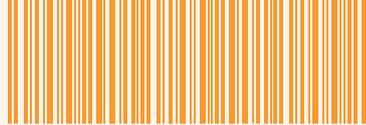
遞延所得稅賬目淨額的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	2,678,904	2,527,188
在綜合收入報表扣除(附註32)	183,986	142,064
在其他全面收入扣除	46,585	9,652
年終結餘	2,909,475	2,678,904

尚未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2014年12月31日止年度遞延所得稅資產和負債變動如下：

遞延所得稅資產

	可扣未來 應繳所得稅的 土地增值稅撥備 人民幣千元	集團內交易 未變現利潤 人民幣千元	確認開支的 稅務虧損及 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	770,785	142,493	269,034	1,182,312
在綜合收入報表計入	104,869	14,223	6,294	125,386
於2013年12月31日	875,654	156,716	275,328	1,307,698
在綜合收入報表計入/(扣除)	94,343	32,455	(2,843)	123,955
於2014年12月31日	969,997	189,171	272,485	1,431,653



24 遞延所得稅—本集團(續)

遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	收購附屬公司 資產及負債的 公允價值調整 人民幣千元	若干附屬公司 保留利潤的 預繳稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	2,534,714	941,060	233,726	3,709,500
在綜合收入報表扣除	257,802	9,648	—	267,450
在其他全面收入計入	—	9,652	—	9,652
於2013年12月31日	2,792,516	960,360	233,726	3,986,602
在綜合收入報表扣除/(計入)	377,656	(69,715)	—	307,941
在其他全面收入扣除	—	46,585	—	46,585
於2014年12月31日	3,170,172	937,230	233,726	4,341,128

遞延所得稅因以稅務為基準的財務報表和按照香港財務報告準則編製的財務報表二者確認若干收入、成本和支出時出現時間差異而產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差異，即為綜合資產負債表中的資產或負債賬面值與其稅基之間的差異。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就承前稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並未就累計虧損人民幣166,065,000元(2013年：人民幣160,119,000元)確認遞延所得稅資產人民幣41,516,000元(2013年：人民幣40,030,000元)。於2014年12月31日的人民幣4,527,000元、人民幣101,427,000元、人民幣17,449,000元、人民幣18,760,000元及人民幣30,553,000元累計虧損將分別於2015年、2016年、2017年、2018年及2019年屆滿。



25 應付貿易賬款及其他應付賬款—本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	24,043,332	16,796,749
其他應付稅項	1,360,911	1,077,113
應計費用	1,257,328	982,181
其他應付賬款(附註(b))	3,204,768	2,139,282
	29,866,339	20,995,325

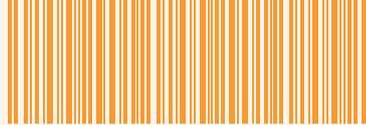
附註：

(a) 於記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於90天內	23,665,439	16,410,856
超過90天至1年內	377,893	385,893
	24,043,332	16,796,749

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收取客戶按金	2,183,637	1,475,543
代政府機構向客戶收取的費用	87,336	96,644
承建商的訂金	577,062	348,523
租戶及酒店客戶的租賃按金	221,514	129,709
其他	135,219	88,863
	3,204,768	2,139,282



26 衍生金融工具—本集團及本公司

於結算日的衍生金融工具負債如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
利率掉期合約	1,611	36,898

於2011年1月6日，本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)訂立兩份名義總額為300,000,000美元的利率掉期合約(「掉期合約」)。掉期合約自2010年8月3日生效並將於2017年8月3日終止。根據掉期合約，自2011年2月3日起直至合約終止，本集團按固定利率9.65%收取利息，並按浮動利率(經參考於每半年(即2月3日及8月3日)發佈於彭博資訊的HSBC Vol-Budgeted Dynamic Term Premium Index)支付利息，惟以12.1%為上限。

掉期合約不符合會計對沖資格，因此分類為持作買賣流動資產或流動負債的衍生金融工具，公允價值變動於綜合收入報表內確認。

掉期合約產生的首日虧損約為人民幣125,306,000元，已於掉期合約有效年期內按直線法於綜合收入報表遞延或攤銷。截至2014年12月31日止年度，掉期合約之公允價值收益人民幣51,658,000元扣除首日虧損攤銷人民幣16,371,000元於「其他收益」內確認(2013年：淨收益人民幣5,674,000元於「其他收益」內確認)。



27 應付關聯方款項—本集團

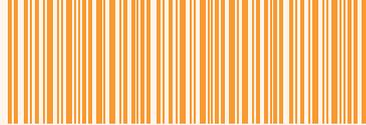
	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
— 擁有共同董事之公司	1,861	1,861
— 合營企業	8,880,319	4,162,964
— 聯營公司	—	38,438
— 非控制性權益	5,849,128	6,133,132
	14,731,308	10,336,395

應付非控制性權益款項指非控股股東為物業發展注入的資金。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

28 其他收入／其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
視作出售附屬公司(失去控制權)之收益(附註12(b)及39(c))	36,262	—
出售附屬公司(失去控制權)之淨收益／(虧損) (附註11(b)、12(b)及39(a))	75,279	(149,611)
出售可供出售金融資產的虧損	(26,391)	—
出售一間合營企業之收益(附註12(d))	—	134,684
已收政府補助金	376,449	318,304
衍生金融工具公允價值收益(附註26)	35,287	5,674
匯兌(虧損)／收益淨額	(76,414)	480,996
其他	81,712	55,016
	502,184	845,063



29 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	34,063,755	24,147,734
包括：資本化利息	3,041,700	2,441,946
土地成本及建築成本	30,960,200	21,468,154
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	3,120,037	2,381,374
員工成本—包括董事酬金(附註(b))	1,396,534	1,032,506
廣告、宣傳和佣金成本	1,191,492	1,024,544
酒店營運產生的直接開支	652,616	507,905
企業及辦公開支	653,623	545,333
折舊(附註6)	475,488	372,580
無形資產撇銷(附註9)	6,889	292,352
土地使用權攤銷(附註8)	111,361	44,742
經營租賃租金開支	102,825	75,032
投資物業產生的直接開支	61,652	42,686
慈善捐款	38,501	14,914
核數師酬金	8,600	7,000
應收賬款減值撥備(附註17)	15,164	17,478
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備(附註16)	135,078	103,551
其他開支	388,279	433,215
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	42,421,894	31,042,946

(a) 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。

(b) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資及薪金	1,051,992	770,478
退休金成本—法定退休金(附註(c))	106,813	74,813
其他津貼及福利	237,729	187,215
	1,396,534	1,032,506



29 按性質分類的支出(續)

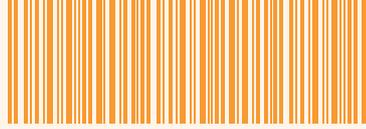
(c) 退休金－固定供款計劃

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。

本集團亦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5%的最低法定供款要求作出。

30 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行借貸利息		
－須於五年內全數償還	2,276,238	1,332,566
－毋須於五年內全數償還	371,815	391,964
高級票據利息		
－須於五年內全數償還	623,749	631,812
－毋須於五年內全數償還	608,835	468,979
其他金融機構及非金融機構借款利息		
－須於五年內全數償還	453,591	766,726
－毋須於五年內全數償還	3,780	13,451
	4,338,008	3,605,498
減：資本化利息	(3,925,918)	(3,293,287)
融資成本	412,090	312,211
融資收入	(171,568)	(190,850)
融資成本－淨額	240,522	121,361



31 董事和五名最高薪人士的酬金

(a) 董事酬金

本公司截至2014年12月31日止年度每位董事的酬金載列如下：

董事名稱	薪金、津貼 及實物利益		花紅	退休	僱員股份	總計
	袍金	及實物利益		福利供款	獎勵計劃	
	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	人民幣千元
執行董事						
許榮茂先生	-	4,733	1,578	13	-	6,324
許世壇先生	-	5,335	-	13	1,783	7,131
劉賽飛先生(附註1)	-	3,677	2,095	13	2,293	8,078
許幼農先生	-	1,768	1,163	83	1,548	4,562
湯沸女士	-	1,560	792	83	1,244	3,679
廖魯江先生	-	2,093	716	87	1,509	4,405
獨立非執行董事						
簡麗娟女士	260	-	-	-	-	260
呂紅兵先生	260	-	-	-	-	260
林清錦先生	260	-	-	-	-	260
	780	19,166	6,344	292	8,377	34,959

附註：

1. 劉賽飛先生自2015年1月9日起由執行董事調任為非執行董事。



31 董事和五名最高薪人士的酬金(續)

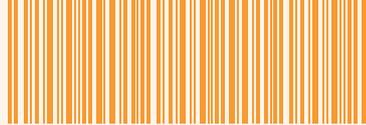
(a) 董事酬金(續)

本公司截至2013年12月31日止年度每位董事的酬金載列如下：

董事名稱	薪金、津貼 及實物利益		花紅	退休	僱員股份	總計
	袍金	及實物利益		福利供款	獎勵計劃	
	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	人民幣千元
執行董事						
許榮茂先生	-	4,789	1,596	12	-	6,397
許世壇先生	-	4,674	2,033	12	-	6,719
劉賽飛先生	-	2,727	3,458	12	-	6,197
許幼農先生	-	1,366	1,318	80	-	2,764
湯沸女士(附註1)	-	1,200	627	80	-	1,907
廖魯江先生(附註2)	-	1,680	845	80	-	2,605
獨立非執行董事						
簡麗娟女士	192	-	-	-	-	192
呂紅兵先生	192	-	-	-	-	192
林清錦先生	192	-	-	-	-	192
	576	16,436	9,877	276	-	27,165

附註：

1. 湯沸女士自2013年2月6日起獲委任為執行董事。
2. 廖魯江先生於2013年2月6日起獲委任為執行董事。



31 董事和五名最高薪人士的酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

截至2014年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士中四名為董事(2013年：四名)。五名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及津貼	17,606	15,236
花紅	5,552	9,250
退休計劃供款	209	196
股份獎勵計劃	7,133	—
	30,500	24,682

酬金的組別如下：

	人數	
	2014年	2013年
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	—	2
人民幣3,000,001元至人民幣3,500,000元	—	—
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	—	—
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1	—
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	1	—
人民幣5,000,001元至人民幣5,500,000元	—	—
人民幣5,500,001元至人民幣6,000,000元	—	—
人民幣6,000,001元至人民幣6,500,000元	1	2
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元	—	1
人民幣7,000,001元至人民幣7,500,000元	1	—
人民幣7,500,001元至人民幣8,000,000元	—	—
人民幣8,000,001元至人民幣8,500,000元	1	—

(c) 截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團概無向以上任何董事或五名最高薪人士支付或應付酬金，以作為吸引加入本集團或於加入本集團時的獎勵，或作離職補償。



32 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	3,709,480	2,519,429
— 中國預扣所得稅	35,411	64,809
— 中國土地增值稅	1,839,809	2,107,202
	5,584,700	4,691,440
遞延所得稅(附註24)		
— 中國企業所得稅	183,986	142,064
	5,768,686	4,833,504

根據本集團的除所得稅前利潤計算的所得稅與按現組成本集團的各公司的本國或地區頒佈稅率計算的理論金額不同，現載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	15,256,433	13,058,828
減：應佔聯營公司和合營企業業績	174,503	(844,206)
土地增值稅	(1,839,809)	(2,107,202)
	13,591,127	10,107,420
按中國企業所得稅率25%(2013年：25%)計算	3,397,782	2,526,855
其他國家或地區不同稅率的影響	(54,550)	(57,771)
不能扣減所得稅的支出(附註(a))	585,488	356,906
毋須課稅的收入(附註(b))	(42,892)	(167,961)
未確認的稅務虧損	7,638	3,464
中國企業所得稅開支	3,893,466	2,661,493
中國土地增值稅	1,839,809	2,107,202
當期所得稅—中國預扣所得稅	35,411	64,809
遞延所得稅—中國預扣所得稅	—	—
	5,768,686	4,833,504



32 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 不能扣減所得稅的支出及虧損主要來自本公司及其於英屬處女群島設立的附屬公司產生的匯兌虧損淨額與不可扣稅開支。
- (b) 毋須課稅的收入主要來自於開曼群島、英屬處女群島及香港註冊成立的公司所賺取的利息收入及匯兌收益淨額。

香港利得稅

由於本集團於截至2014年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2013年：無)，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

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，以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。



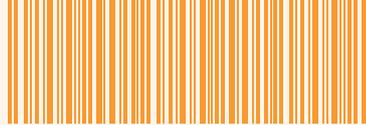
33 每股盈利

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

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	8,103,833	7,389,857
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,459,153	3,464,638
每股基本盈利(人民幣分)	234.3	213.3

每股攤薄盈利乃就股份獎勵計劃項下授出的股份及購股權計劃項下授出的購股權(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	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	8,103,833	7,389,857
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,459,153	3,464,638
就根據股份計劃授出的股份／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)	4,683	2,114
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,463,836	3,466,752
每股攤薄盈利(人民幣分)	233.9	213.2



34 股息

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
已付中期股息每股普通股30港仙(2013年：無)(附註(a))	826,958	—
擬派末期股息每股普通股60港仙(2013年：81港仙)(附註(b))	1,629,075	2,195,555
	2,456,033	2,195,555

註：

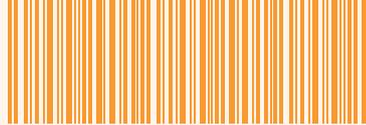
- (a) 本公司截至2014年6月30日止六個月的應付股息約1,041,771,000港元(相當於人民幣825,604,000元)。於2014年8月26日舉行的董事會會議已宣派截至2014年6月30日止六個月之中期股息每股普通股30港仙(2013年：無)，合共約1,041,771,000港元(相等於人民幣826,958,000元)。
- (b) 於2015年3月31日舉行的會議上，董事建議自2014年12月31日的股份溢價中派發末期股息每股普通股60港仙。擬派股息並未於綜合財務報表內列為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後將會列作截至2014年12月31日止年度之股份溢價分派。本公司於2013年派付股息共約2,812,783,000港元(相等於人民幣2,233,912,000元)。於2014年3月25日舉行的董事會會議上，建議派發2013年末期股息每股普通股81港仙，共約2,812,783,000港元(相等於人民幣2,195,555,000元)。該建議已於2014年6月23日舉行的股東週年大會上獲得批准。



35 綜合現金流量表附註

經營業務所得現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	15,256,433	13,058,828
調整項目：		
利息收入	(171,568)	(190,850)
融資成本	412,090	312,211
應收賬款減值撥備	15,164	17,478
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	135,078	103,551
折舊	475,488	372,580
出售物業及設備的收益	(228)	(904)
出售可供出售金融資產的收益	26,391	–
應佔聯營公司業績	153,470	51,443
應佔合營企業業績	21,033	(895,649)
出售附屬公司之淨(收益)/虧損	(75,279)	149,611
視作出售附屬公司之收益	(36,262)	–
出售合營企業之收益	–	(134,684)
土地使用權攤銷	111,361	44,742
衍生金融工具公允價值收益	(35,287)	(5,674)
投資物業公允價值收益	(1,510,622)	(1,031,206)
無形資產撤銷	6,889	292,352
以權益結算及股份支付計劃產生的僱員服務價值	65,557	32,183
匯兌虧損/(收益)淨額	76,414	(480,996)
	14,926,122	11,695,016
營運資金變動：		
發展中物業和持作銷售用途的落成物業及收購土地使用權預付款項	(25,118,629)	(25,978,825)
受限制現金	40,790	(295,076)
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	(4,323,339)	(4,938,302)
應付貿易賬款及其他應付賬款	9,310,932	3,556,939
預收客戶款項	(3,583,121)	9,842,980
應付關聯公司款項	4,678,917	2,105,550
經營業務所用現金淨額	(4,068,328)	(4,011,718)



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業

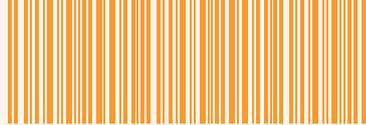
本集團於2014年12月31日的主要附屬公司、聯營公司和合營企業詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業					
上海世茂股份有限公司	1992年7月1日	外資企業	註冊資本人民幣 1,172,415,338元	64.12%	物業發展
上海世茂房地產有限公司	2000年3月15日	外資企業	註冊資本 75,000,000美元	100%	物業發展
上海世茂國際廣場 有限責任公司	1994年9月15日	外資企業	註冊資本人民幣 1,600,000,000元	100%	酒店及商場
上海世茂建設有限公司	2001年3月16日	外資企業	註冊資本人民幣 540,000,000元	100%	投資控股
上海世茂莊園置業有限公司	2002年6月19日	外資企業	註冊資本 18,400,000美元	100%	物業發展及 酒店
上海世茂北外灘開發建設 有限公司	2002年5月17日	外資企業	註冊資本 650,000,000港元	100%	酒店
北京世茂投資發展有限公司	2000年12月26日	外資企業	註冊資本人民幣 755,780,000元	100%	物業發展
哈爾濱世茂濱江新城開發建設 有限公司	2004年3月24日	外資企業	註冊資本 548,000,000港元	100%	物業發展



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
常熟世茂房地產開發有限公司	2004年12月24日	外資企業	註冊資本 440,000,000港元	100%	物業發展
昆山世茂蝶湖灣開發建設 有限公司	2003年11月10日	外資企業	註冊資本人民幣 412,410,000元	100%	物業發展
武漢世茂錦繡長江房地產開發 有限公司	2005年6月6日	外資企業	註冊資本 114,269,000美元	96.1%	物業發展
昆山世茂房地產開發有限公司	2003年12月24日	內資企業	註冊資本人民幣 547,668,147元	64.12%	物業發展
上海世茂新體驗置業有限公司	2006年3月6日	內資企業	註冊資本人民幣 391,092,834元	64.12%	物業發展
紹興世茂新城房地產開發 有限公司	2006年7月11日	外資企業	註冊資本 52,350,000美元	100%	物業發展
紹興世茂置業有限公司	2006年7月11日	外資企業	註冊資本 100,030,000美元	100%	物業發展
蕪湖世茂房地產開發有限公司	2006年9月8日	外資企業	註冊資本 56,500,000美元	100%	物業發展



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年	主要業務
				12月31日 持有的 實際權益	
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
煙台世茂置業有限公司	2006年9月6日	外資企業	註冊資本 48,500,000美元	100%	物業發展
常州世茂房地產有限公司	2006年11月27日	外資企業	註冊資本 313,730,000美元	100%	物業發展
青島世茂新城房地產開發 有限公司	2010年4月29日	外資企業	註冊資本 159,980,000美元	100%	物業發展
杭州世茂置業有限公司	2006年12月13日	外資企業	註冊資本 111,900,000美元	100%	物業發展
徐州世茂新城房地產開發 有限公司	2007年2月14日	外資企業	註冊資本 75,980,000美元	100%	物業發展
徐州世茂置業有限公司	2007年2月14日	內資企業	註冊資本人民幣 491,412,600元	64.12%	物業發展
福州世茂置業有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本人民幣 430,000,000元	100%	物業發展
福州世茂新城房地產開發 有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本人民幣 880,000,000元	100%	物業發展



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年	主要業務
				12月31日 持有的 實際權益	
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
蕪湖世茂新發展置業有限公司	2007年5月16日	內資企業	註冊資本人民幣 110,000,000元	64.12%	物業發展
蕪湖世茂新世紀置業有限公司	2007年9月26日	外資企業	註冊資本人民幣 35,000,000元	100%	物業發展
瀋陽世茂新世紀房地產開發 有限公司	2007年5月24日	內資企業	註冊資本人民幣 581,512,000元	64.12%	物業發展
瀋陽世茂新紀元置業有限公司	2007年5月24日	外資企業	註冊資本 257,000,000港元	100%	物業發展
大連世茂龍河發展有限公司	2006年6月9日	外資企業	註冊資本 109,600,000美元	100%	物業發展
蘇州世茂投資發展有限公司	2007年3月2日	內資企業	註冊資本人民幣 526,795,630元	64.12%	物業發展
蘇州世茂置業有限公司	2007年1月26日	外資企業	註冊資本 178,000,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新紀元置業有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本人民幣 245,520,127元	64.12%	物業發展



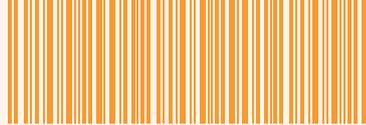
36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年	主要業務
				12月31日 持有的 實際權益	
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
紹興世茂新置業發展有限公司	2007年7月13日	外資企業	註冊資本 14,500,000美元	100%	物業發展
北京良譽房地產開發有限公司	2013年4月7日	外資企業	註冊資本人民幣 20,000,000元	50%	物業發展
牡丹江世茂置業有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 16,000,000美元	95%	物業發展
牡丹江世茂新城房地產開發 有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
常熟世茂新發展置業有限公司	2007年8月24日	內資企業	註冊資本人民幣 692,174,000元	64.12%	物業發展
余姚世茂牟山湖休閒度假區 開發有限公司	2010年10月21日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	70%	物業發展
南通世茂房地產開發有限公司	2012年12月14日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
南京碩天投資管理有限公司	2012年12月18日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	51%	物業發展



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年	主要業務
				12月31日 持有的 實際權益	
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
天津生態城世茂投資發展有限公司	2011年8月12日	內資企業	註冊資本人民幣 162,644,691元	75%	物業發展
福州世茂新發展房地產開發有限公司	2012年10月18日	內資企業	註冊資本人民幣 878,000,000元	100%	物業發展
青島世奧投資發展有限公司	2009年8月17日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000,000元	48%	物業發展
常州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月12日	內資企業	註冊資本人民幣 269,300,000元	64.12%	物業發展
張家港世茂房地產開發有限公司	2013年7月12日	內資企業	註冊資本人民幣 1,500,000,000元	51%	物業發展
昆山世茂新發展置業有限公司	2007年9月12日	外資企業	註冊資本 49,980,000美元	100%	物業發展
成都世盈投資管理諮詢有限公司	2007年9月20日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
上海世源建材貿易有限公司	2007年1月22日	外資企業	註冊資本 65,000,000港元	100%	建材貿易



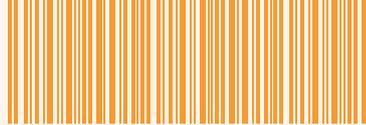
36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年	主要業務
				12月31日 持有的 實際權益	
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
上海世盈投資管理有限公司	2007年8月21日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	100%	投資控股
廈門信誠建築裝潢有限公司	2007年3月6日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	建材貿易
北京財富時代置業有限公司	2001年9月18日	內資企業	註冊資本人民幣 1,010,000,000元	64.12%	物業發展
牡丹江睿智營銷企劃有限公司	2007年12月4日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	營銷
牡丹江世拓建材貿易有限公司	2008年4月3日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	建材貿易
青島世茂投資發展有限公司	2011年5月27日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	64.12%	物業發展
咸陽世茂房地產開發有限公司	2004年4月29日	外資企業	註冊資本 30,000,000港元	100%	物業發展
上海碧橙房地產有限公司	2003年9月28日	內資企業	註冊資本人民幣 236,200,000元	100%	物業發展



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
福建世茂投資發展有限公司	2003年11月17日	外資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	82.1%	物業發展
南京世茂房地產開發有限公司	2004年7月23日	外資企業	註冊資本人民幣 328,000,000元	82.1%	物業發展
上海星橙房地產有限公司	2006年1月25日	內資企業	註冊資本人民幣 28,000,000元	100%	物業發展
上海世茂投資管理有限公司	2009年5月11日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	100%	投資控股
上海逸景園林景觀工程有限公司	2009年9月3日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	工程
福建世茂新里程投資發展 有限公司	2009年10月10日	內資企業	註冊資本人民幣 1,887,000,000元	81.7%	物業發展
上海世茂企業發展有限公司	2000年6月22日	內資企業	註冊資本人民幣 101,723,568元	50.9%	投資控股
泰州世茂新發展置業有限公司	2008年1月17日	外資企業	註冊資本 20,000,000美元	100%	物業發展



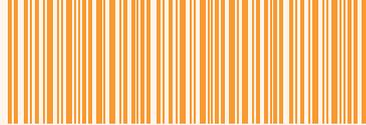
36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年	主要業務
				12月31日 持有的 實際權益	
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
泰州世茂新城房地產開發有限公司	2008年2月22日	外資企業	註冊資本 40,000,000美元	100%	物業發展
武漢世茂嘉年華置業有限公司	2009年12月14日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	81.7%	物業發展
寧波世茂房地產開發有限公司	2007年12月24日	外資企業	註冊資本 99,980,000美元	100%	物業發展
大連世茂嘉年華置業有限公司	2009年9月4日	內資企業	註冊資本 100,000,000美元	100%	物業發展
天津世茂新里程置業有限公司	2009年11月5日	內資企業	註冊資本人民幣 470,000,000元	100%	物業發展
成都世茂置業有限公司	2009年10月13日	內資企業	註冊資本人民幣 299,021,884元	100%	物業發展
無錫世茂新發展置業有限公司	2009年11月23日	內資企業	註冊資本人民幣 102,000,000元	77.8%	物業發展
南通萃泰機電科技有限公司	2012年12月18日	外資企業	註冊資本 30,000,000美元	100%	研究及貿易



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
蘇州世茂新發展房地產開發有限公司	2013年4月16日	內資企業	註冊資本人民幣 102,000,000元	51%	物業發展
蘇州世茂新世紀房地產開發有限公司	2013年4月16日	內資企業	註冊資本人民幣 1,470,678,120元	51%	物業發展
張家港尚競投資管理有限公司	2013年8月20日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
上海澤承投資管理有限公司	2013年12月20日	內資企業	註冊資本人民幣 60,000,000元	50%	投資控股
杭州世茂新領域房地產開發有限公司	2013年3月22日	內資企業	註冊資本人民幣 620,000,000元	51%	物業發展
杭州世融匯盈置業有限公司	2013年5月29日	外資企業	註冊資本 150,000,000美元	51%	物業發展
杭州世茂嘉年華置業有限公司	2013年10月16日	內資企業	註冊資本人民幣 2,000,000,000元	52%	物業發展
南昌水城投資股份有限公司	2005年12月8日	內資企業	註冊資本人民幣 350,000,000元	100%	物業發展



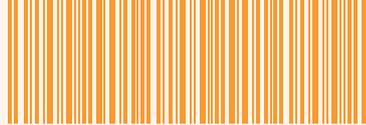
36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年	主要業務
				12月31日 持有的 實際權益	
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
南昌世茂新紀元置業有限公司	2013年11月7日	內資企業	註冊資本人民幣 1,836,735,000元	51%	物業發展
天津世茂新體驗置業有限公司	2013年9月11日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
山東世盈置業有限公司	2013年3月8日	內資企業	註冊資本人民幣 1,220,000,000元	50.82%	物業發展
北京世承投資管理有限公司	2013年6月21日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海瓊宇投資管理有限公司	2013年3月21日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海朋權投資管理有限公司	2013年3月21日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海進環投資管理有限公司	2013年4月26日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海建木投資管理有限公司	2013年7月24日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
上海西科投資管理有限公司	2013年7月24日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
泉州諾信投資有限公司	2013年10月22日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
大連世茂新領域置業有限公司	2013年10月29日	外資企業	註冊資本 136,000,000美元	100%	物業發展
大連世茂新體驗置業有限公司	2013年10月29日	外資企業	註冊資本 120,000,000美元	100%	物業發展
石獅世茂房地產開發有限公司	2013年5月16日	內資企業	註冊資本人民幣 639,000,000元	58%	物業發展
石獅世茂新城房地產開發 有限公司	2013年5月16日	內資企業	註冊資本人民幣 781,000,000元	58%	物業發展
主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業					
Shimao Property Holdings (BVI) Limited	2002年8月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Advance Assets Holdings Limited	2001年6月22日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股



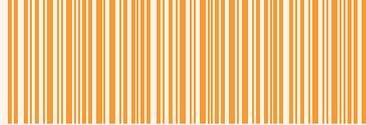
36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業(續)					
Best Empire Investments Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Double Achieve Assets Limited	2002年1月31日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
易達集團有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
East Light Group Limited	2006年5月12日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Everactive Properties Limited	2001年5月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Highsharp International Limited	2007年2月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Keen View Limited	2006年5月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Magic Dynasty Investments Limited	2006年11月15日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Mega Universe Limited	2001年7月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Peak Castle Assets Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業(續)					
峰盈國際有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
精選投資有限公司	2001年10月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Prime Master Holdings Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Shimao Management (Overseas) Limited	2002年12月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	管理服務
Significant Asset Group Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Vicking International Ltd.	1994年1月19日	有限公司	50,000股 每股面值1美元 之普通股	100%	投資控股
Wickfair Investments Limited	2004年10月8日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Year Grant Investments Limited	2001年9月3日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
主要附屬公司－於香港註冊成立及營業					
卓悅建築工程專業顧問有限公司	2006年7月28日	有限公司	價值100,000港元 100,000股普通股	100%	顧問服務
博希有限公司	2007年11月13日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
銘陽有限公司	2013年3月5日	有限公司	1股1港元普通股	80%	物業發展



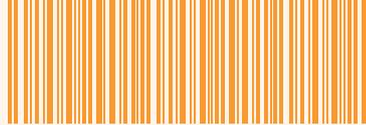
36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於香港註冊成立及營業(續)					
悅安集團有限公司	2007年8月1日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
祿裕投資有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇朗控股有限公司	2007年5月7日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
顯赫集團有限公司	2007年5月22日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
智先投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦旭投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
輝保投資有限公司	2006年6月5日	有限公司	1股1港元普通股	100%	持有商標
先迅有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦尚投資有限公司	2007年10月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
碩天投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於香港註冊成立及營業(續)					
現代建築工程專業設計 有限公司	2006年7月28日	有限公司	價值100,000港元 100,000股普通股	100%	設計服務
Mount Profit Investments Limited	2006年12月14日	有限公司	價值1,040,199,528 港元2股普通股	100%	投資控股
栢貿投資有限公司	2007年5月11日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
華尚控股有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
宇潤集團有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇智國際有限公司	2007年5月16日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
世茂集團控股有限公司	1994年2月3日	有限公司	價值1,000,000港元 100,000,000股普通股	100%	投資控股
馳迅有限公司	2009年3月18日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
通永有限公司	2005年3月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	管理服務



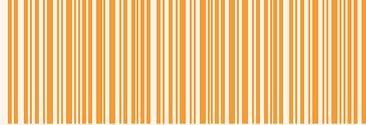
36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年	主要業務
				12月31日 持有的 實際權益	
聯營公司－於中國成立及營業					
廣州利合房地產開發有限公司	2010年2月5日	外資企業	註冊資本 750,000,000港元	20%	物業發展
成都恒裕房地產開發有限公司	2010年5月7日	內資企業	註冊資本人民幣 58,820,000元	33.33%	物業發展
嘉興世茂新世紀置業有限公司	2007年7月6日	外資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	30%	物業發展
寧波世茂新騰飛置業有限公司	2013年6月9日	內資企業	註冊資本人民幣 1,238,500,000元	48.32%	物業發展
常熟世茂新紀元置業有限公司	2013年9月11日	內資企業	註冊資本人民幣 850,000,000元	38%	物業發展
聯營公司－於英屬處女群島註冊成立及營業					
鈞濠有限公司	2010年3月31日	有限公司	45,000,000股 無面值普通股	33.33%	投資控股



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年 12月31日	
				持有的 實際權益	主要業務
合營企業－於中國成立及營業					
無錫世茂房地產開發建設有限公司	2009年11月20日	內資企業	註冊資本人民幣 102,000,000元	49%	物業發展
天津津南新城房地產開發有限公司	2010年5月26日	內資企業	註冊資本人民幣 3,667,300,000元	25%	物業發展
天津和安投資有限公司	2010年8月19日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	25%	投資控股
南昌世茂新發展置業有限公司	2010年10月19日	內資企業	註冊資本人民幣 1,200,000,000元	50%	物業發展
長沙世茂房地產有限公司	2010年7月21日	內資企業	註冊資本人民幣 500,000,000元	50%	物業發展
成都世茂投資有限公司	2009年11月17日	內資企業	註冊資本人民幣 1,200,000,000元	50%	物業發展
廣州誠譽房地產開發有限公司	2012年11月25日	內資企業	註冊資本人民幣 60,000,000元	50%	投資控股
寧波世茂新世紀房地產開發有限公司	2013年3月1日	內資企業	註冊資本人民幣 1,429,000,000元	50%	物業發展



36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2014年	主要業務
				12月31日 持有的 實際權益	
合營企業－於中國成立及營業(續)					
南通世茂新紀元房地產開發有限公司	2013年6月18日	內資企業	註冊資本人民幣 700,000,000元	50%	物業發展
蘇州工業園區世茂湖濱置業有限公司	2013年10月29日	內資企業	註冊資本人民幣 1,400,000,000元	49%	物業發展
寧波世茂新里程置業有限公司	2011年8月5日	內資企業	註冊資本人民幣 600,000,000元	50%	物業發展
長沙世茂投資有限公司	2010年7月21日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000,000元	49%	物業發展
合營企業－於香港註冊成立及營業					
興貴投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	價值2港元 2股普通股	50%	投資控股
興創企業有限公司	2007年6月14日	有限公司	價值2港元 2股普通股	50%	投資控股



37 或然事項

本集團有以下或然負債：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	11,703,075	10,054,730
就借貸提供擔保(附註(b))	6,780,177	4,783,509
	18,483,252	14,838,239

附註：

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

(b) 本集團及聯營公司廣州利合之其他股東分別按彼等各自於廣州利合之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團為廣州利合所提供之相關擔保為人民幣2,233,980,000元(2013年：人民幣1,537,352,000元)。

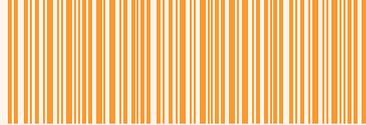
本集團及聯營公司成都恒裕之其他股東分別按彼等各自於成都恒裕之股權比例就其自其他金融機構獲取之借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團提供擔保人民幣924,000,000元(2013年：無)。

本集團及合營企業天津津南之其他股東分別按彼等各自於天津津南之股權比例就其自其他金融機構獲取之借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團提供擔保人民幣206,085,000元(2013年：人民幣357,000,000元)並以本集團於天津津南的股權作抵押。

長沙房地產成為合營企業前，本集團為其銀行借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣300,000,000元(2013年：人民幣750,000,000元)。

無錫房地產成為合營企業前，本集團為其銀行借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣675,800,000元(2013年：人民幣675,800,000元)。

寧波新里程成為合營企業前，本集團為其銀行借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣350,000,000元(2013年：無)。



37 或然事項(續)

(b) (續)

本集團及合營企業蘇州工業園世茂世紀置業有限公司(「蘇州工業世紀」)之其他股東分別按彼等各自於蘇州工業世紀之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團為蘇州工業世紀所提供之相關擔保為人民幣256,480,000元(2013年：無)。

本集團及合營企業蘇州工業湖濱之其他股東分別按彼等各自於蘇州工業湖濱之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團為蘇州工業湖濱所提供之相關擔保為人民幣641,200,000元(2013年：無)。

本集團及合營企業上海茂沁之其他股東分別按彼等各自於上海茂沁之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團為上海茂沁所提供之相關擔保為人民幣961,800,000元(2013年：無)。

本集團及聯營公司寧波新騰飛之其他股東分別按彼等各自於寧波新騰飛之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2014年12月31日，本集團為寧波新騰飛所提供之相關擔保為人民幣230,832,000元(2013年：無)。

38 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	1,702,645	1,453,432
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	14,509,320	17,662,724
— 由本集團發展作銷售用途的物業	22,448,656	20,165,097
— 股權(附註14)	—	1,190,000
	38,660,621	40,471,253



38 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的樓宇經營租賃，本集團未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1年內	186,710	192,005
2年至5年內	542,957	731,440
多於5年	315,853	363,989
	1,045,520	1,287,434

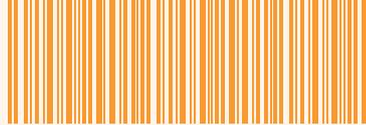
39 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易

(a) 出售附屬公司(失去控制權)

截至2014年12月31日止年度，本集團出售下述全資附屬公司之若干股權：

	人民幣千元
已收／應收代價：	
寧波新世紀(附註39(b)(ii))	716,000
蘇州工業湖濱	710,000
寧波新騰飛	640,000
長沙投資	510,000
蘇州世茂新里程置業有限公司(「蘇州新里程」)(附註39(b)(i))	280,000
其他	444,534
	3,300,534

出售產生淨收益總額人民幣75,279,000元(附註28)。



39 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(a) 出售附屬公司(失去控制權)(續)

出售之資產淨值與出售之收益及現金流出對銷如下：

	人民幣千元
發展中物業	9,225,412
投資物業(附註7)	155,659
物業、廠房及設備(附註6)	149
收購土地使用權之預付款項	393,594
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	4,314,262
現金及現金等價物	151,223
其他資產	19,035
借貸	(4,124,700)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(3,723,421)
資產淨值	6,411,213
合營企業保留權益之公允價值	2,240,081
聯營公司保留權益之公允價值(附註11)	945,877
總代價	3,300,534
所出售之資產淨值	(6,411,213)
出售收益	75,279
總代價	3,300,534
減：應收代價(附註17)	(619,800)
所出售實體之現金及現金等價物	(151,223)
出售產生之現金流出淨額	2,529,511



39 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(b) 合營企業及附屬公司股權之其他變動

- (i) 於2014年1月，本集團將其於蘇州新里程(時為全資附屬公司)的53.85%股權出售予第三方，代價為人民幣280,000,000元。出售產生收益人民幣11,083,000元及現金流入淨額人民幣208,446,000元(附註39(a))。於2014年3月，第三方進一步注資人民幣80,000,000元，因此本集團權益進一步攤薄至40%。於2014年9月，本集團終止與合營伙伴的合作，並以代價人民幣380,000,000購買合營伙伴所有股權。

下表載列於收購日之已付總代價、所收購資產及所承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
代價	
現金	380,000
業務合併前本集團持有股權之公允價值	253,333
總代價	633,333
所收購的可識別資產及所承擔的負債之確認數額	
現金及現金等價物	101,321
發展中物業及持作銷售的落成物業	767,175
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	346,649
應付貿易賬款及其他應付賬款	(361,812)
借貸	(220,000)
可識別總資產淨值	633,333
已付現金代價	380,000
所收購實體之現金及現金等價物	(101,321)
收購產生之現金流出淨額	278,679



39 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(b) 合營企業及附屬公司股權之其他變動(續)

- (ii) 於2014年7月，本集團透過收購合營伙伴49%股權並向另一方出售50%股權，變改於寧波新世紀(當時持有51%權益之附屬公司)的合營伙伴。購買及出售代價分別為人民幣700,000,000元及人民幣716,000,000元。相關交易完成後，寧波新世紀成為共同控制實體。

(c) 視作出售附屬公司

由於兩位新投資者對南通世茂新紀元房地產開發有限公司及寧波新里程分別注資人民幣元350,000,000及人民幣300,000,000元，截至2014年12月31日止年度，本集團失去對該兩間公司(時為全資附屬公司)的控制權。相關注資完成後，該等公司成為本集團的合營企業。

下表載列南通世茂新紀元房地產開發有限公司及寧波新里程於出售日之資產淨值。出售產生淨收益人民幣36,262,000元及現金流出淨額人民幣311,847,000元。

	出售日 人民幣千元
物業、廠房及設備	177,553
土地使用權	151,866
發展中物業	1,974,152
收購土地使用權之預付款項	458,390
現金及現金等價物	311,847
其他資產	169,172
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,627,466)
借貸	(400,000)
預收款項	(601,776)
資產淨值	613,738
視作出售附屬公司之收益	
合營企業保留權益之公允價值	650,000
所出售之資產淨值	(613,738)
視作出售之收益	36,262
視作出售產生之現金流出淨額	311,847



39 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

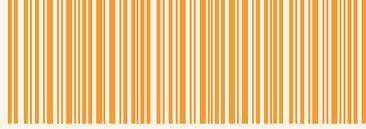
(d) 一間聯營公司及數間合營企業變更為附屬公司

年內，本集團取得下述當時聯營公司及合營企業之控制權：

- i) 根據股東決議案(本集團獲授可全權決定其所有重大活動(包括但不限於經營及融資活動))，海峽建設(原為持有49%權益之聯營公司)自2014年9月30日起成為附屬公司。
- ii) 根據2014年11月之組織章程細則變動(本集團獲授多數投票權)，北京良譽房地產開發有限公司及上海澤承投資管理有限公司(原為持有50%權益之合營企業)成為附屬公司。

下表載列於收購日之已付予上述公司的代價、所收購資產、所承擔負債及非控制性權益的公允價值。

代價：	人民幣千元
業務合併前上述公司持有股權之公允價值	1,207,657
所收購的可識別資產及所承擔的負債之確認數額	
現金及現金等價物	2,058,505
發展中物業	9,926,162
物業、廠房及設備	3,729
投資聯營公司	12,438
其他資產	669,457
應付貿易賬款及其他應付賬款	(765,124)
借貸	(2,675,700)
預收款項	(6,765,661)
可識別總資產淨值	2,463,806
非控制性權益	(1,256,149)
所收購之總資產淨值	1,207,657
收購之現金流入	2,058,505



39 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(e) 與非控制性權益進行的交易

除上述附註39(b)(ii)披露者外，本集團於2014年以總購買代價人民幣518,992,000元收購上海世茂佘山匯盈置業有限公司等若干公司的非控股權益。該等公司於收購日之非控制性權益總賬面值為人民幣503,014,000元。

40 關連方交易

本集團由Gemfair Investments Limited(在英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司56.1%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(a) 除於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團於截至2014年12月31日止年度已訂立以下主要關連方交易：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
需支付關聯公司的經營租金開支(附註)	4,286	5,411

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	861	50,214

附註：

於2014年1月1日，本集團與世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)(本集團若干董事亦為其董事)的全資附屬公司訂立續租協議，租賃位於香港的部分世茂國際辦公室物業。



40 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	25,510	26,313
— 退休計劃供款	292	276
— 僱員購股權計劃	—	—
	25,802	26,589

41 結算日後事項

於2015年2月10日，本公司按固定利率8.375%發行2022年2月10日到期本金總額800,000,000美元的高級票據。於2015年3月17日，本公司增發2022年2月10日到期本金總額300,000,000美元的高級票據。

於2015年3月8日，本公司提前贖回原到期日2018年3月8日的本金總額350,000,000美元的高級票據。

42 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2015年3月31日經本公司董事會批准。