

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



## SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

### 世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

#### 截至2013年12月31日止全年業績

##### 業績摘要

1. 營業額為人民幣415.0億元，較2012年上升44.9%。
2. 毛利額上升52.4%至人民幣146.4億元 (2012年：人民幣96.1億元)，毛利率由2012年的33.5%上升至35.3%。
3. 股東應佔利潤上升28.2%至人民幣73.9億元。撇除稅後主要非現金項目，年內股東應佔核心業務純利約為人民幣73.19億元，較去年大幅上升66.8%。
4. 每股基本盈利為人民幣213.3分，較2012年上升28.3%。
5. 2013年合約銷售額為人民幣670.7億元，同比增加45.5%。
6. 截至2013年12月31日，本集團按應佔權益持有土地儲備約為3,615萬平方米。
7. 於2013年12月31日，本集團可動用的資金約為人民幣396億元，包括持有現金約人民幣196億元及可使用之銀行授信餘額約人民幣200億元。
8. 於2013年12月31日的淨負債率為57.4%。
9. 董事會建議派發末期股息每股81港仙(2012年：55港仙)，較去年增加47.3%。

## 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2013年12月31日止全年業績報告。

### 業務回顧

2013年全國房地產整體調控基調貫徹始終，年初「國五條」及各地細則出台，繼續堅持調控不動搖，下半年新一屆中央政府明確提出以全面深化改革、調整經濟結構作為工作的重心；不動產登記、保障房建設等長效機制工作繼續推進，而限購、限貸等調控政策更多交由地方政府決策，房地產政策地方化為重要基調。

2013年7月30日的中共政治局會議首次不提調控樓市，要求促進房地產市場平穩健康發展。這將有利於房地產及相關數十個產業的發展，進而拉動經濟復甦。可見房地產市場以優化及調節方案為主，排除行政手段之調控規定的可能性。

在政策趨向寬鬆、中國經濟平穩回升等宏觀環境持續向好的情況下，房地產市場分化明顯，一、二線城市市場轉趨活躍，並維持成交高位態勢，地王紀錄被屢屢刷新。與此同時，行業競爭日趨激烈，走高周轉之路成為行業普遍共識。品牌房企在2013年的銷售業績也在穩步攀升，銷售千億企業再擴容，行業集中度進一步提高。

在行業發展的整體趨勢及公司自身訴求之下，本集團仍以因應市場需求為導向，始終堅持「有質量的增長」發展原則。在保持較快和良性發展的同時，不斷提升管理能力，建設品牌，合理增加土地儲備及強化財務結構，致使本集團於2013年的合約銷售創下人民幣670.7億元的佳績，排行全國第九位。

本集團於2013年確認收入為人民幣415.0億元，較2012年上升44.9%；毛利上升52.4%至約人民幣146.4億元；經營利潤上升22.9%至約人民幣123.4億元。股東應佔利潤為人民幣73.9億元，較去年上升28.2%。撇除稅後主要非現金項目：投資物業的公允價值收益人民幣6.12億元(2012年：人民幣13.56億元)、出售子公司和合營企業淨收益人民幣0.39億元

(2012年：人民幣4.22億元)、折舊及攤銷人民幣2.88億元(2012年：人民幣2.77億元)及無形資產撇銷人民幣2.92億元(2012年：人民幣1.24億元)等調整共人民幣0.71億元(2012年：人民幣13.77億元)，股東應佔核心業務純利約為人民幣73.19億元(2012年：人民幣43.87億元)，同比上升66.8%。為回饋股東的支持，本公司董事會(「董事會」)建議派發截至2013年12月31日止年度之末期股息每股81港仙(2012年：55港仙)，較去年增加47.3%。

## 銷售業績

本集團於2013年初訂下的全年合約銷售額目標為人民幣550億元，集團於2013年實現銷售額人民幣670.7億元，達全年目標的122%，累計銷售面積達523.9萬平方米，平均售價為每平方米人民幣12,802元。銷售業績驕人，證明內部管理提升工作見成效。

本集團2014年的合約銷售額目標為人民幣800億元，截至2014年3月25日止累計未入賬合約銷售額超過人民幣600億元，已鎖定2014年入賬目標約75%以上。

## 管理提升－人才先行、科技支撐

2013年的世茂變革帶著更為明確的方向性－夯實基礎、練好內功。本集團一向高度重視人才的培養與儲備，一直追求機制的創新與穩定，2013年內部管理進一步優化，內部監控進一步細化。人才方面，世茂一直堅信企業的成功取決於人才。2013年，一系列具體措施包括校園招聘及領導力訓練計劃漸次推進，務求保留高績效及高潛力員工及優化不勝任員工，為世茂由大而強、脫穎而出鋪就一條全新之路。

變革中的世茂，對人才的渴求比任何時候都來得劇烈。在整個過程中，人才引進可解一時之急，而通過人才培養體系的搭建，實現企業自身的人才培養才是久安之計。因此，在持續尋找行業中優秀人才的同時，世茂的人才培養計劃也從各個維度展開，2013年本集團新世力人數為241人，新睿力人數為144人及中生代人數為86人，並獲大學生選為首100家的「最佳僱主」及首10家的「最想加入和面試最難的公司」。

在管理創新和持續發展方面，基於全球最領先的管理資訊軟體SAP搭建的世茂全業務集成型管理管控平台已於2013年進入全面實施階段，使世茂在全國房地產業界率先實現全項目週期的視覺化流程管控。接下來本集團還將會在平台的二期建設中，實現產品標準化以及結合SAP系統的管理標準，務求提升項目開發效率，優化集團資源整合和實現集團的統一管理，以支持本集團業務領域拓展和持續快速增長的規模。

### **品牌建設－服務客戶、造福社會**

2012年，世茂啟動「服務價值年」的戰略，全面提升對客戶的軟性服務。其中，豐富的物業增值服務及邀請業主擔任世茂「品質大使」等行動獲得熱烈反響。2013年，作為對「服務價值年」戰略的持續和升級，世茂在行業內首先啟動「雲服務」戰略，將發端於科技產業的最新「雲服務」模式引入地產領域，為世茂業主提供全面的生活服務，目前這些服務已覆蓋教育、健康維護、商務出行、設計定制、消費休閒等多個領域，世茂的品牌形象和業主滿意度得到全面提升。

2013年，世茂在實現企業高速發展的同時，積極履行企業社會責任，支援貧困地區醫療衛生、教育培訓事業的發展，關注城市外來務工人員子女的生活、學習和精神健康，關愛幫扶重症臨終兒童等，亦獲得公眾的廣泛認知和讚譽。因此，業界評價融入企業戰略、產品品質、物業服務、人性化服務、企業公益等多方面內涵之後，從市場及社會角度觀察，世茂品牌形象已經實現「從遠到近、從單到全、從硬到軟」的全面轉變。

### **土地儲備－有所側重、合理開發**

本集團2013年銷售理想、資金充裕，因此亦增加土地儲備，為未來業績蓄力。2013年本集團於寧波、杭州、濟南、南昌、蘇州、泉州、南通、北京、武漢、廣州、張家港、大連、上海、深圳及福州增加住宅土地儲備937萬平方米。目前，世茂旗下擁有104個項目，分佈於全國38個城市，共3,615萬平方米的優質土地。上述開發項目均經過大量科學調研和詳細測算，為當地的核心區域或高潛地段，符合本集團內部制定的土地儲備標準。優質土地資源及嚴緊的土地成本控制，必成為支持本集團未來數年業績持續增長的重要元素。

## 強化財務結構

2013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2013年1月14日成功發行於2020年到期的8億美元高級票據後，本集團於2013年7月獲得了4年期5.7億美元等值銀團貸款，提前贖回於2016年到期的3.5億美元高級票據。為支持集團的穩健發展，本集團於2014年1月22日成功發行於2021年到期的6億美元高級票據。新增貸款及高級票據用於歸還部分高息短期貸款和高級票據，進一步降低利息成本。另外，本集團與超過20間國內銀行及超過10間香港及海外金融機構均保持良好關係，為集團發展提供了低成本的長期資金支援。本集團亦持有充足現金，截至2013年12月31日止，集團持有現金約為人民幣196億元，未提用貸款額度約為人民幣200億元。

2013年，集團憑藉穩健的營運及財務表現，獲得了標準普爾、惠譽和穆迪多家國際評級機構的評級上調。

## 成果與展望

2013年，本集團得到各界的支持和認可。2013年5月22日，在亞太區權威財經雜誌《亞洲金融》(FinanceAsia)主辦的第十三屆「亞洲管理最佳公司」(Asia's Best Managed Companies)評選中，本集團首度進入前十強，榮獲中國區管理最佳企業第八位。

2013年5月23日，「2013中國房地產上市公司測評成果發佈會」在北京、香港兩地同時舉行。世茂房地產入選中國上市房企綜合實力榜十強，排名第七位，相比其上一年排名前進一位，顯示全面變革成功的世茂繼續鞏固其在房企第一陣營中的地位。而「抗風險能力」專項排名中，世茂排名第三。

展望2014年，全球經濟仍處於緩慢復甦狀態，機遇與挑戰並存，中國經濟在2014年增速放緩的同時會在結構和增長模式上發生深刻的變化。新一屆中央政府推進經濟改革的思路核心在於處理好政府和市場的關係，使市場在資源配置中起決定性作用。持續穩健的貨幣政策和不斷深化的金融改革將有可能使金融市場的流動性被進一步收緊，進而對企業的資金管理和財務安全提出更高的要求。對房地產市場的調控將會以長效機制為主，地域差異化趨勢愈發明顯，投機性需求仍將被抑制。2014年行業集中仍是大勢所趨，企業間的競爭將更加激烈。

基於市場環境不斷變化，集團在2014年將會進一步加強財務管理，擴展融資渠道，優化債務結構；審慎進行土地決策，適度增加土地儲備；加強對市場變化的監測和分析，提高預判和靈活應對的能力；加強管理創新，充分利用管理管控平台增強系統化管理；圍繞集團未來的發展需求，推進人才的梯隊建設，夯實基礎等各項管理舉措。世茂將會在提升產品和客戶服務品質上繼續作出更大的努力，以優質產品和服務贏取客戶，為股東帶來更豐厚的回報。

## 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、管理層及員工致以衷心感謝。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，2014年3月25日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 物業開發

##### 1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。截至2013年12月31日止，本集團營業額達人民幣415.0億元，較2012年人民幣286.5億元增長44.9%。年內，物業銷售收入為人民幣395.0億元，佔收入總額的95.2%，較2012年增長達48.5%。平均入賬銷售價格從2012年每平方米人民幣10,251元上升8.4%至2013年每平方米人民幣11,116元，本集團部份項目議價能力增強，使平均入賬銷售價格有所上調。2013年本集團入賬項目總數為53個，較2012年的37個增加16個。

##### 2) 銷售增長理想，超越全年銷售目標

物業銷售方面，2013年集團合約銷售額達人民幣670.7億元，完成銷售目標的122%。累計銷售面積達523.9萬平方米，平均售價為每平方米人民幣12,802元。

銷售業績驕人，證明管理層銷售策略行之有效。展望2014年，集團將持續增加約860萬平方米的可售面積，連同2013年12月31日約240萬平方米的可售面積存貨，本集團於2014年可供出售面積約1,100萬平方米。

##### 3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2013年竣工的總樓面面積為約510萬平方米，較去年的333萬平方米上升了53%。年內，集團各地項目工程完成情況良好，新增已開工面積約800萬平方米。於2013年12月31日，本集團38個城市共有104個發展中項目，在建項目的數目增加也為本集團未來發展奠定了堅實基礎。展望2014年，為保持資金實力，本集團計劃全年竣工樓面面積約750萬平方米，較2013年增加50%，施工面積於2014年達1,690萬平方米。

#### 4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

為支撐集團持續發展，本集團在收購土地方面亦採取積極而嚴謹的態度，世茂於2013年於寧波、杭州、濟南、南昌、蘇州、泉州、南通、北京、武漢、廣州、張家港、大連、上海、深圳及福州增加937萬平方米住宅土地儲備。目前，世茂旗下擁有104個項目，分佈於全國38個城市，共3,615萬平方米的優質土地，優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為世茂在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

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4,488元(不包括上海世茂)。集團以一貫審慎的態度擴充土地儲備，秉承穩健經營的一貫作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。於2013年12月31日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣2,341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。

2013年12月31日，世茂房地產以3,615萬平方米(應佔權益)的土地儲備，位於中國房地產土地儲備排名前列。從地域來看，2013年世茂房地產新增土地儲備主要分佈在發展潛力巨大，及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。

本集團於2013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		本集團 權益
				建築 面積 (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	
<b>世茂房地產</b>						
1. 寧波馬家	2013年1月	住宅	805.05	82,148	9,800	100%
2. 寧波寶慶寺	2013年1月	住宅	1,091.05	223,310	9,580	51%
3. 杭州之江度假村	2013年2月	住宅	816.85	200,152	8,002	51%
4. 杭州牛田	2013年2月	住宅	510.00	89,729	11,145	51%
5. 濟南白馬山	2013年2月	住宅	434.51	656,157	1,303	51%
6. 南昌水城	2013年3月	住宅、商業	216.22	261,814	826	100%
7. 蘇州石湖	2013年3月	住宅、商業	2,215.00	285,221	10,871	70%
8. 泉州石獅(一期)	2013年4月	住宅、商業	1,174.20	715,148	2,881	58%
9. 南通綜合體項目	2013年4月	住宅、商業、 辦公	1,126.39	850,000	1,325	100%

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 成本 (人民幣元)	本集團 權益
10. 北京房山長陽	2013年4月	住宅、商業	800.00	209,548	7,635	50%
11. 北京房山拱辰	2013年4月	住宅、商業	545.00	200,372	5,440	50%
12. 武漢洪山村K11	2013年5月	住宅	360.19	349,910	2,110	51%
13. 張家港	2013年7月	住宅、商業	3,081.45	841,864	7,177	51%
14. 廣州金融城	2013年7月	商服、商業	1,265.21	309,864	12,251	33%
15. 大連金州	2013年8月	住宅、商業	1,936.50	1,381,517	1,402	100%
16. 泉州石獅(二期)	2013年9月	安置房、商服、 住宅	1,155.66	1,187,433	1,707	58%
17. 杭州華家池	2013年9月	住宅、商業	3,669.83	189,021	19,415	100%
18. 南昌朝陽洲	2013年9月	住宅	2,155.88	310,314	6,945	100%
19. 泉州石獅(三期)	2013年10月	商業、辦公、 住宅	1,641.53	492,869	4,076	82%
20. 上海北外灘	2013年10月	商業、辦公	227.38	22,968	9,900	100%
21. 深圳前海	2013年11月	商業綜合	2,433.00	150,000	16,220	100%
22. 閩侯南通鎮	2013年11月	住宅、商業	844.10	180,449	4,678	100%
23. 寧波奉化泉溪江	2013年12月	住宅、商業	575.59	179,614	3,205	100%
小計			29,080.59	9,369,422	4,488	

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 成本 (人民幣元)	本集團 權益
上海世茂						
24. 寧波包家漕	2013年4月	商業	226.31	95,195	3,715	64%
25. 寧波濱江	2013年5月	住宅、商業	816.41	169,336	7,533	64%
26. 常熟黃河路	2013年8月	商業	466.24	120,425	6,049	64%
27. 寧波孫家	2013年8月	商業	1,209.60	189,010	9,999	64%
28. 蘇州金雞湖	2013年9月	住宅、商服	3,024.00	306,087	15,437	64%
小計			5,742.56	880,053	10,196	
合計			<u>34,823.15</u>	<u>10,249,475</u>		

## 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」）64.22%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開發和經營策略，提供多元化的商業物業和優質的服務，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。

商業地產開發方面，上海世茂於2013年實現合同簽約額人民幣130.1億元，合同簽約面積979,300平方米，較2012年均實現53%的增長，較年初制定的人民幣100億元銷售目標大幅度超額30%。

商業廣場運營方面，以年度經營目標為導向，上海世茂在上海、紹興、蘇州、常熟、昆山、徐州等商業廣場實施一系列全面提升方案。年內，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、招商調改提升租金水平工作、現場經營管理和服務水準提升工作並建立了商戶關係管理體系、商戶經營評價體系、店鋪管理機制體系等；通過商業運營管理團隊的共同努力，以及有序、有效地各項計劃的推進與實施，使得公司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，從而最終實現吸引更多的消費客流，提升商戶經營水準的良性成果。在內部管理方面，上海世茂

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；上海世茂著力打造執行效力強、求新求變適應力強、支援服務意識強的商業管理精英團隊。

院線投資經營方面，2013年中國電影市場繼續高速發展，2013年底，上海世茂在全國各地已開業經營14間影院以及擁有126塊銀幕，影院座位總數目亦增加至1.74萬個。

兒童事業發展方面，「世天樂樂城」根據門店經營水準和區域發展狀況，及時調整門店經營策略，改善整體業績水平。2013年在南昌等地區新增開業經營門店，使得已開業世天門店和幼教門店達到13家。

## 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、紹興世茂假日酒店外，2013年10月迎來了蕪湖世茂希爾頓逸林酒店的開業，為蕪湖進一步開啟了城市國際化的新序幕，標誌著蕪湖全面進入國際品牌酒店新時代。截至2013年底，本集團擁有酒店客房總數近3,200間。

2012年底「中央八項」規定實施以來，來自政府的消費急劇減少，高星級酒店的業績開始下滑，客房出現降價。另外，酒店市場繼續供過於求。世茂旗下各家酒店也受此影響，但各酒店通過開拓新市場、加大對教育組織、培訓會議、散客、有效的員工銷售激勵措施、彈性的價格策略、開拓餐飲外賣市場，婚宴、個人宴請等措施，有效控制了滑坡。2013年世茂旗下各家酒店合計完成收入人民幣9.79億元，同比減少2.0%。

雖然面臨各種困難與挑戰，但酒店市場仍存在很多發展機遇。中國經濟將繼續穩步發展，近日國家旅遊局的工作報告提出，2014年旅遊發展預期目標為旅遊總收入人民幣3.19萬億元，比上年增長11%，可見旅遊及酒店業仍處於高速發展中。2013年9月，中國(上海)自由貿易試驗區成立，上海迪士尼樂園將於2015底開門迎客，這些都將為上海酒店業帶來利好因素。

2014年已開業和即將開業的酒店有：福州世茂洲際酒店已在1月開業；紹興世茂皇冠假日酒店在3月開業；天津世茂希爾頓酒店計劃在下半年開業；世茂第一家自主品牌酒店－泰州茂禦酒店也將在下半年開業。另外，本集團正在積極籌劃有限服務酒店(Mini Hotel)，並將在全國地區快速複製推廣，Mini Hotel從精準客群需求出發，強調小而精，結合科技與人性，增強產品個性化。本集團將Mini Hotel產品作為未來酒店發展的重點，也將大大提高自身酒店業務的穩定盈利能力。

## 財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	<b>2013年</b> 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
收入	<b>41,503</b>	28,652
毛利	<b>14,641</b>	9,606
經營利潤	<b>12,336</b>	10,035
股東應佔利潤	<b>7,390</b>	5,765
每股盈利－基本(人民幣分)	<b>213.3</b>	166.3

## 收入

截至2013年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣415.03億元(2012年：人民幣286.52億元)，較2012年增加44.9%。本集團95.2%(2012年：92.9%)的收入來自物業銷售，4.8%(2012年：7.1%)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：

	<b>2013年</b> 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
物業銷售	<b>39,503</b>	26,607
酒店經營收入	<b>979</b>	999
投資物業租金收入	<b>556</b>	507
其他	<b>465</b>	539
合計	<b>41,503</b>	28,652

(i) 出售物業

截至2013年及2012年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2013年 面積 (平方米)	人民幣 百萬元	2012年 面積 (平方米)	人民幣 百萬元
<b>世茂房地產</b>				
福建晉江世茂禦龍灣	399,579	5,450	99,958	1,728
福州閩侯世茂御龍灣	348,720	3,889	123,745	1,406
青島世茂公園美地	186,841	1,690	—	—
武漢世茂錦繡長江	151,953	1,654	40,362	432
廈門世茂湖濱首府	62,276	1,404	74,460	1,557
常州世茂香檳湖	159,912	1,366	107,481	705
紹興世茂迪蕩新城	91,299	1,213	56,691	711
南京世茂君望墅	69,695	1,164	—	—
天津世茂濕地公元	124,599	1,150	71,248	718
哈爾濱世茂濱江新城	179,956	1,084	79,565	518
無錫世茂首府	116,620	1,035	—	—
昆山世茂蝶湖灣	159,712	984	79,593	516
大連世茂禦龍海灣	72,663	929	48,636	553
寧波世茂海春曉	97,331	856	27,409	207
嘉興世茂新城	138,251	815	10,675	72
徐州世茂東都	89,308	669	93,649	565
蘇州世茂運河城	56,758	637	129,473	1,177
紹興天際中心	45,323	560	—	—
寧波象山世茂大目灣	30,820	445	—	—
杭州世茂江濱花園	40,977	387	186,136	1,520
咸陽世茂中心	19,027	383	5,839	99
瀋陽世茂五裡河	33,718	338	70,716	711
牡丹江世茂假日山水	61,970	290	92,084	423
成都花香首府	7,549	260	—	—
寧波世茂龍灣	21,902	225	—	—
上海佘山里	10,489	200	—	—
武漢世茂龍灣	25,383	186	22,986	230
上海世茂愛馬尚郡	13,625	137	44,645	336
余姚世茂牟山湖	7,005	133	—	—
南通世茂西元	13,948	129	—	—
北京世茂宮園	5,583	104	4,961	215
成都世茂城	13,832	98	106,502	688
大連世茂融城	4,983	60	1,756	21
寧波世茂世界灣	4,732	58	99,796	872
上海世茂濱江花園	645	55	18,928	1,363
煙台世茂海灣一號	4,194	38	37,432	338
泰州世茂河濱花園	3,636	20	41,548	241
昆山世茂東壹號	1,467	13	168,935	1,162
蕪湖世茂濱江花園	—	—	35,148	354
福州世茂天城	—	—	61,835	1,678
瀋陽世茂諾丁山	—	—	5,211	53
小計(a)	2,876,281	30,108	2,047,403	21,169

	2013年		2012年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
<b>上海世茂</b>				
上海世茂新體驗	137,253	2,162	—	—
南京世茂外灘新城	123,276	1,869	78,443	1,226
濟南國際廣場	51,263	1,059	—	—
常熟世茂世紀中心(商業)	125,894	1,034	216,748	2,032
蘇州世茂運河城(商業)	56,771	722	—	—
青島世茂諾沙灣	51,153	716	—	—
青島世奧大廈	21,856	698	—	—
武漢世茂嘉年華	58,923	492	42,807	312
徐州世茂東都	22,777	285	49,969	291
常州香檳湖(商業)	11,580	121	—	—
昆山世茂國際城	7,675	92	108,432	1,047
青島國際中心	3,047	62	—	—
蕪湖濱江花園(商業)	3,029	46	—	—
杭州世茂江濱COSMO	2,496	29	48,929	494
紹興世茂迪蕩新城(商業)	425	8	2,877	36
小計(b)	<b>677,418</b>	<b>9,395</b>	548,205	5,438
合計(a)+(b)	<b><u>3,553,699</u></b>	<b><u>39,503</u></b>	<b><u>2,595,608</u></b>	<b><u>26,607</u></b>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	138	137
上海世茂皇家艾美酒店	374	385
上海外灘茂悅大酒店	337	346
牡丹江世茂假日酒店	29	29
南京世茂濱江希爾頓酒店	66	68
紹興世茂假日酒店	32	34
蕪湖希爾頓逸林酒店	3	—
合計	<b><u>979</u></b>	<b><u>999</u></b>

酒店經營收入減少約2.0%，由2012年的人民幣9.99億元減少至2013年的人民幣9.79億元。酒店經營收入減少主要由於政府限制公共消費及2013年爆發禽流感所致。

### (iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入為人民幣5.56億元。租金收入增長9.7%，主要由於物業租金上升。

其他收入為人民幣4.65億元，主要來自經營百貨公司及電影院。

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	158	161
北京世茂大廈	121	100
常熟購物中心	15	15
上海世茂商都	36	32
紹興世茂迪蕩新城	84	70
昆山世茂廣場	20	17
蕪湖世茂濱江花園(商業)	5	3
徐州世茂東都(商業)	14	13
蘇州世茂運河城	14	13
雜項租金收入	89	83
其他	465	539
合計	<u>1,021</u>	<u>1,046</u>

### 銷售成本

銷售成本上升41.0%，由2012年的人民幣190.46億元增加至2013年的約人民幣268.62億元，主要由於已售物業成本隨已交付的物業面積增加而相應增加所致。

銷售成本的分析如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
銷售稅	2,442	1,733
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	23,910	16,552
酒店、商業物業和其他直接經營成本	510	761
合計	<u>26,862</u>	<u>19,046</u>

## 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10.31億元(2012年：人民幣23.63億元)，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。經確認的扣除遞延所得稅項人民幣約2.58億元後的公允價值收益淨額共為人民幣7.73億元(2012年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益為人民幣17.72億元)。

## 其他收益

截至2013年12月31日止年度之其他收益約為人民幣8.45億元(2012年：人民幣11.96億元)，主要包括政府補助及匯兌收益淨額之收益。

## 營銷及市場推廣成本和行政開支

隨著合約銷售大幅上升約45.5%，年內營銷及市場推廣成本約為人民幣13.06億元(2012年：人民幣10.47億元)，同比增加24.7%。銷售團隊專注於銷售策略的成效並致力於營銷成本控制。年內行政開支上升25.7%，由人民幣18.16億元增加至人民幣22.83億元，主要由於年內隨著業務擴張令人工成本及企業與辦公室開支增加所致。除此之外，2013年下半年一家新酒店開業亦導致酒店費用增加。然而，開支總額佔合約銷售總額的比例由2012年的6.2%下降至5.4%。

## 經營利潤

截至2013年12月31日止年度之經營利潤為人民幣123.4億元，較2012年增加22.9% (2012年：人民幣100.4億元)。此乃主要由於收入及毛利增加。

## 融資成本淨額

融資成本淨額增加至約人民幣1.21億元(2012年：人民幣2,200萬元)，主要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

應佔聯營公司虧損為人民幣0.51億元(2012年：應佔虧損人民幣2.11億元)，主要由於廣州亞運城項目產生虧損所致。應佔合營企業利潤為人民幣8.96億元(2012年：應佔利潤人民幣3.63億元)，大幅上升146.8%，主要由於杭州兩間合營企業的物業落成並結利所致。

## 稅項

年內，本集團稅項撥備為人民幣48.34億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣21.07億元(2012年：人民幣35.81億元，其中土地增值稅為人民幣9.26億元)。

## 股東應佔利潤

年內股東應佔利潤大幅上升28.2%，由2012年的人民幣57.65億元增加至2013年的人民幣73.90億元。

## 流動資金及財務資源

於2013年12月31日，本集團資產總值約為人民幣1,758億元，當中流動資產約為人民幣1,179億元。負債總額約為人民幣1,239億元，而非流動負債則約為人民幣415億元。權益總額約為人民幣519億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣417億元。

於2013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196億元(2012年12月31日：人民幣181億元)，借貸總額約人民幣493億元(2012年12月31日：人民幣410億元)。淨借貸總額為人民幣297億元(2012年12月31日：人民幣229億元)。儘管淨負債比率由2012年12月31日的55.9%略為上升至2013年12月31日的57.4%，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2013年12月31日，本集團的借貸還款期載列如下：

	人民幣百萬元
<b>銀行借貸及其他金融和非金融機構借貸</b>	
一年以下	11,775
一年至二年	9,388
二年至五年	11,951
五年以上	6,314
<b>高級票據</b>	
二年至五年	5,103
五年以上	4,798
合計	<u>49,329</u>

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	2,735	16,677
港元	4,262	3,351
人民幣	29,301	29,301

## 融資活動

本集團繼續與超過20間國內銀行及10間香港及其他海外地區的金融機構保持良好關係，為本集團的持續發展及抵禦市場及政策波動風險提供強大的流動資金支持。

本集團於2013年及2014年初與數間國內銀行簽訂戰略合作協議。該等銀行將為本集團提供包括優先融資額度在內的低成本整體融資服務方案。

本集團亦通過下列融資活動進一步積極開拓海外資本市場。

本集團於2013年1月14日發行於2020年1月14日到期本金總額為8億美元的高級票據，利率為6.625%。本次發行反應熱烈，獲得超額認購27倍，足證市場對本集團的前景充滿信心。

本集團於2013年7月取得合共約5.7億美元等值銀團貸款。新銀團貸款用於償還若干高利息的高級票據及銀行貸款，有助降低平均借貸成本及使本集團貸款到期時間分佈更為均衡。本集團於2013年7月17日提早贖回於2016年到期本金總額為3.5億美元的8%定息票據。

本集團於2014年1月22日發行於2021年1月22日到期本金總額為6億美元的高級票據，固定利率為8.125%，有效延長了本集團貸款的平均到期時間。

2013年，本集團憑藉穩健的營運及財務表現，成功獲得標準普爾、惠譽及穆迪等多間國際信用評級機構上調信用評級。

年內本集團通過逐步將其短期借貸比例由約30%降低至約24%，並將其長期借貸比例由約70%增加至約76%，優化債務結構。短期借貸從2012年12月31日的約人民幣124億元下降至2013年12月31日的約人民幣118億元。現金比率從2012年12月31日的約146%持續上升至2013年12月31日的約166%，表明本集團維持了較高的流動性及較低的債務壓力。

## 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。

## 資產抵押

於2013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、可供出售金融資產、發展中物業、持有作銷售的落成物業以及受限制現金的賬面總值約為人民幣494億元，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273億元。本集團亦已將若干附屬公司的股份抵押，以取得合計共約人民幣11.7億元的借貸。

## 或然負債

於2013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101億元，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，本集團亦向若干家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48億元。

## 資本及物業發展開支承擔

於2013年12月31日，本集團在資本及物業發展開支之已訂約但未撥備之承擔約為人民幣393億元。

## 僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團共僱用6,017名僱員。年內，薪酬開支總額約為人民幣10.33億元。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份入選僱員的貢獻，並以資鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。在員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

## 全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2013年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2012年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

### 綜合全面收入報表

截至2013年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	3	<b>41,502,660</b>	28,652,243
銷售成本	6	<b>(26,861,772)</b>	(19,046,444)
<b>毛利</b>		<b>14,640,888</b>	9,605,799
投資物業公允價值收益		<b>1,031,206</b>	2,362,880
其他收入／其他收益－淨額		<b>845,063</b>	1,196,104
營銷及市場推廣成本	6	<b>(1,305,735)</b>	(1,046,841)
行政開支	6	<b>(2,283,303)</b>	(1,815,871)
其他營運開支	6	<b>(592,136)</b>	(266,706)
<b>經營利潤</b>		<b>12,335,983</b>	10,035,365
融資收入		<b>190,850</b>	146,055
融資成本		<b>(312,211)</b>	(168,170)
融資成本－淨額	7	<b>(121,361)</b>	(22,115)
應佔業績			
－聯營公司		<b>(51,443)</b>	(210,938)
－合營企業		<b>895,649</b>	363,125
		<b>844,206</b>	152,187
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>13,058,828</b>	10,165,437
所得稅開支	8	<b>(4,833,504)</b>	(3,580,949)
<b>年度利潤</b>		<b>8,225,324</b>	6,584,488
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，扣除稅項		<b>28,955</b>	76,853
<b>年度全面收入總額</b>		<b>8,254,279</b>	6,661,341

		截至12月31日止年度	
		2013年	2012年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>年度歸屬於以下人士之利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>7,389,857</b>	5,764,632
非控制性權益		<b>835,467</b>	819,856
		<b><u>8,225,324</u></b>	<b><u>6,584,488</u></b>
<b>年度歸屬於以下人士之全面收入總額：</b>			
本公司權益持有人		<b>7,408,452</b>	5,813,987
非控制性權益		<b>845,827</b>	847,354
		<b><u>8,254,279</u></b>	<b><u>6,661,341</u></b>
<b>股息</b>	<b>9</b>	<b><u>2,195,555</u></b>	<b><u>1,548,559</u></b>
<b>本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利</b>			
— 基本(人民幣分)	<i>10</i>	<b>213.3</b>	166.3
— 攤薄(人民幣分)	<i>10</i>	<b><u>213.2</u></b>	<b><u>166.2</u></b>

綜合資產負債表  
於2013年12月31日

	於12月31日		
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		10,378,052	9,702,631
投資物業		26,941,944	26,248,098
土地使用權		5,645,416	4,717,336
無形資產		1,847,573	2,139,925
聯營公司		1,650,578	1,490,441
合營企業		5,365,806	3,985,956
應收關聯方款項		2,266,694	1,561,719
可供出售金融資產		408,440	369,833
遞延所得稅資產		1,306,338	1,248,390
其他非流動資產		2,008,313	757,250
		<u>57,819,154</u>	<u>52,221,579</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		62,559,873	37,608,942
持作銷售用途的落成物業		11,604,899	7,103,351
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	4	11,217,421	6,638,544
收購土地使用權之預付款項		9,632,388	6,676,235
預付所得稅		2,154,779	1,165,244
應收關聯方款項		1,206,095	1,316,027
受限制現金		2,547,231	2,204,028
現金及現金等價物		17,026,018	15,893,845
		<u>117,948,704</u>	<u>78,606,216</u>
<b>總資產</b>		<u><u>175,767,858</u></u>	<u><u>130,827,795</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本		356,275	356,275
儲備			
— 擬派末期股息	9	2,195,555	1,548,559
— 其他		39,190,420	34,002,316
		<u>41,742,250</u>	<u>35,907,150</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>10,109,612</u>	<u>5,020,082</u>
<b>總權益</b>		<u><u>51,851,862</u></u>	<u><u>40,927,232</u></u>

		於12月31日	
		2013年	2012年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		37,553,681	28,613,297
遞延所得稅負債		3,985,242	3,775,578
		<u>41,538,923</u>	<u>32,388,875</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	20,995,325	14,316,430
預收款項		29,900,978	20,578,024
應付所得稅		9,327,098	7,259,690
借貸		11,775,322	12,380,644
衍生金融工具		36,898	42,572
應付關聯方款項		10,336,395	2,897,713
遞延收入		5,057	36,615
		<u>82,377,073</u>	<u>57,511,688</u>
<b>總負債</b>		<u>123,915,996</u>	<u>89,900,563</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>175,767,858</u>	<u>130,827,795</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>35,571,631</u>	<u>21,094,528</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>93,390,785</u>	<u>73,316,107</u>

# 綜合財務報表摘選附註

## 1 一般資料

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法(1961年法律3, 經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。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千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

## 2 重大會計政策

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。

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。

#### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」。該等修訂之主要變動為要求各實體歸類各項目並按隨後是否可潛在重新分類至溢利或虧損(重新分類調整)之基準於「其他全面收入」呈列。該等修訂並無針對哪些須在其他全面收入呈列的項目。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」按現有原則製定, 透過確定控制概念釐定實體是否應在母公司的綜合財務報表入賬。該準則在難以評估的情況下, 就協助釐定控制權提供額外指引。

香港財務報告準則第11號「共同安排」將共同安排種類減至兩類: 共同經營及合營企業, 而不再容許按比例將合營企業綜合入賬。

香港財務報告準則第12號「披露其他實體之權益」包括其他實體(涵蓋共同安排、聯營公司、特殊目的實體及其他資產負債表外實體)所有權益形式之披露規定。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」旨在透過提供公允價值精確定義及公允價值計量單一來源及適用於香港財務報告準則之披露規定提升一致性及降低複雜性。該等規定大致上平衡香港財務報告準則及美國公認會計準則，並不擴大公允價值會計之使用，惟就在已由香港財務報告準則或美國公認會計原則內其他準則規定或准許使用之情況下其應如何應用提供指引。

香港會計準則第27號(2011年經修訂)「獨立財務報表」包括將香港會計準則第27號的控制權條文載入新香港財務報告準則第10號後餘下有關獨立財務報表之條文。

香港會計準則第28號(2011年經修訂)「聯營公司及合營企業」包括在頒佈香港財務報告準則第11號後將合營企業及聯營公司按權益法入賬的規定。

概無其他於2013年1月1日或之後開始之財政年度首次生效之經修訂準則或詮釋預期會對本集團造成重大影響。

(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2013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：

- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債」。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規定。該等修訂於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。
- 香港財務報告準則第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。該等修訂於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。
- 香港會計準則第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)。該等修訂於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。
- 香港(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債務(稱為債務事件)。該詮釋闡明產生支付徵費負債的債務事件指在相關法例中觸發支付徵費的活動。該詮釋於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」是作為取代香港會計準則第39號的一部份而頒佈的首個準則。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立有關金融資產的兩個基本計量分類：攤銷成本和公允價值。分類基準視乎實體的經營模式，以及金融資產的合約現金流量特點。香港會計準則第39號有關金融資產減值以及對沖會計的指引將繼續使用。該準則於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。

### 3 分部資料

本集團主要經營決策者（「主要經營決策者」）已確定為管理委員會。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。主要經營決策者已根據該等報告釐定經營分部。

由於本集團大部分綜合收入及業績均來自中國市場及本集團綜合資產大部份位於中國，故並無呈列地區分部資料。

主要經營決策者根據有關收入及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之收入：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售	39,503,409	26,607,120
酒店經營收入	978,603	999,134
投資物業租金收入	555,888	507,415
其他	464,760	538,574
	<u>41,502,660</u>	<u>28,652,243</u>

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 世茂股份 有限公司 (「上海世茂」)* 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	未分配** 人民幣千元	
收入					
– 物業銷售	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	<u>10,184,143</u>	<u>30,437,647</u>	<u>880,870</u>	<u>-</u>	<u>41,502,660</u>
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	<u>3,406,761</u>	<u>9,251,717</u>	<u>53,296</u>	<u>347,054</u>	<u>13,058,828</u>
所得稅開支					<u>(4,833,504)</u>
年度利潤					<u>8,225,324</u>
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。

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	<u>50,512,555</u>	<u>110,076,352</u>	<u>13,079,126</u>	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				<u>385,047</u>
總資產				<u>175,767,858</u>
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	<u>24,447,669</u>	<u>67,480,229</u>	<u>7,540,766</u>	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				<u>397,275</u>
總負債				<u>123,915,996</u>

截至2012年12月31日止年度

	物業開發及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
– 物業銷售	5,438,466	21,168,654	–	–	26,607,120
– 酒店經營收入	101,792	–	897,342	–	999,134
– 投資物業租金收入	341,963	165,452	–	–	507,415
– 其他	454,168	84,406	–	–	538,574
總收入	<u>6,336,389</u>	<u>21,418,512</u>	<u>897,342</u>	<u>–</u>	<u>28,652,243</u>
經營利潤／(虧損)	3,604,949	6,476,474	81,470	(127,528)	10,035,365
融資收入	37,593	102,977	2,516	2,969	146,055
融資成本	(121,816)	(36,120)	(10,234)	–	(168,170)
應佔業績					
– 聯營公司	–	(210,938)	–	–	(210,938)
– 合營企業	–	363,125	–	–	363,125
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>3,520,726</u>	<u>6,695,518</u>	<u>73,752</u>	<u>(124,559)</u>	<u>10,165,437</u>
所得稅開支					<u>(3,580,949)</u>
年度利潤					<u><u>6,584,488</u></u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	6,846,674	15,293,612	1,740,616	1,138	23,882,040
投資物業公允價值收益	1,706,887	655,993	–	–	2,362,880
衍生金融工具公允價值收益	–	9,543	–	–	9,543
無形資產撇銷	–	124,102	–	–	124,102
折舊	76,495	31,602	216,872	22,062	347,031
土地使用權攤銷	9,154	–	33,214	–	42,368
應收賬款減值撥備／(撥回)	<u>8,064</u>	<u>(13,708)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(5,644)</u>

於2012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	–	1,490,441	–	1,490,441
合營企業	–	3,985,956	–	3,985,956
無形資產	1,709,730	299,267	130,928	2,139,925
其他分部資產	35,968,004	73,858,285	11,373,946	121,200,235
分部資產總額	<u>37,677,734</u>	<u>79,633,949</u>	<u>11,504,874</u>	128,816,557
遞延所得稅資產				1,248,390
可供出售金融資產				369,833
其他資產				<u>393,015</u>
總資產				<u>130,827,795</u>
借貸	11,339,454	14,103,317	414,368	25,857,139
其他分部負債	10,649,375	28,517,163	5,636,560	44,803,098
分部負債總額	<u>21,988,829</u>	<u>42,620,480</u>	<u>6,050,928</u>	<u>70,660,237</u>
企業借貸				15,136,802
遞延所得稅負債				3,775,578
衍生金融工具				42,572
其他負債				<u>285,374</u>
總負債				<u>89,900,563</u>

分部資產總額主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、其他非流動資產、發展中物業、持作銷售用途的落成物業、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。

#### 4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	2,931,703	1,179,136
應收貿易賬款(附註(b))	3,718,236	2,407,832
預售所得款項的預付營業稅	1,525,849	1,074,301
建築成本的預付款項	1,247,085	665,931
其他應收賬款	1,794,548	1,311,344
	<u>11,217,421</u>	<u>6,638,544</u>

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

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90天內	2,585,657	1,608,555
超過90天至365天內	925,691	566,032
超過365天	206,888	233,245
	<u>3,718,236</u>	<u>2,407,832</u>

於2013年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣3,520,625,000元(2012年：人民幣2,217,761,000元)。

應收貿易賬款分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
信用期內應收賬款	2,477,227	1,454,429
已逾期但未減值	1,241,009	953,403
	<u>3,718,236</u>	<u>2,407,832</u>

因本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓業權前會持有物業抵押品，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並無對於2013年12月31日的已逾期應收賬款進行撥備(2012年：無)。

於2013年12月31日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣34,007,000元(2012年：人民幣16,529,000元)。

於2013年12月31日，由於折讓的影響並不重大，故本集團應收貿易賬款、土地使用權之投标保证金及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

於2013年及2012年12月31日，本集團應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣列值。

## 5 應付貿易賬款及其他應付賬款－本集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	16,796,749	11,595,770
其他應付稅項	1,077,113	609,650
應計費用	982,181	732,484
其他應付賬款(附註(b))	2,139,282	1,378,526
	<u>20,995,325</u>	<u>14,316,430</u>

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於90天內	16,410,856	11,140,635
超過90天至1年內	385,893	455,135
	<u>16,796,749</u>	<u>11,595,770</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收取客戶按金	1,475,543	955,517
代政府機構向客戶收取的費用	96,644	85,470
承建商的訂金	348,523	94,178
租戶及酒店客戶的租賃按金	129,709	154,546
其他	88,863	88,815
	<u>2,139,282</u>	<u>1,378,526</u>

## 6 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他經營開支的支出分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	24,147,734	16,904,213
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	2,381,374	1,669,597
員工成本—包括董事酬金(附註(b))	1,032,506	883,934
廣告、宣傳和佣金成本	1,024,544	800,926
酒店營運產生的直接開支	507,905	496,190
企業及辦公開支	545,333	475,223
折舊	372,580	347,031
無形資產撇銷	292,352	124,102
經營租賃租金開支	75,032	88,053
土地使用權攤銷	44,742	42,368
投資物業產生的直接開支	42,686	38,534
慈善捐款	14,914	10,039
應收賬款減值撥備／(撥回)	17,478	(5,644)
核數師酬金	7,000	6,000
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	103,551	—
其他開支	433,215	295,296
	<u>31,042,946</u>	<u>22,175,862</u>
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支及 其他營運開支總額		

(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
工資及薪金	770,478	652,419
退休金成本－法定退休金(附註(c))	74,813	64,480
其他津貼及福利	187,215	167,035
	<u>1,032,506</u>	<u>883,934</u>

(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。

7 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行借貸利息		
－須於五年內全數償還	1,332,566	1,040,899
－毋須於五年內全數償還	391,964	212,364
高級票據利息		
－須於五年內全數償還	631,812	481,333
－毋須於五年內全數償還	468,979	262,933
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	766,726	1,227,056
－毋須於五年內全數償還	13,451	—
	<u>3,605,498</u>	<u>3,224,585</u>
減：資本化利息	<u>(3,293,287)</u>	<u>(3,056,415)</u>
融資成本	312,211	168,170
融資收入	<u>(190,850)</u>	<u>(146,055)</u>
融資成本－淨額	<u>121,361</u>	<u>22,115</u>

## 8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	2,519,429	1,985,703
— 中國預扣所得稅	64,809	26,700
— 中國土地增值稅	2,107,202	925,882
	<u>4,691,440</u>	<u>2,938,285</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	142,064	622,359
— 中國預扣所得稅	—	20,305
	<u>142,064</u>	<u>642,664</u>
	<u>4,833,504</u>	<u>3,580,949</u>

### 香港利得稅

由於本集團於截至2013年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備(2012年：無)。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤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，及海外附屬公司向中國附屬公司支付的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。

## 9 股息

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股0港仙(2012年：無)(附註(a))	-	-
擬派末期股息每股普通股81港仙(2012年：55港仙)(附註(b))	<b>2,195,555</b>	1,548,559
	<b><u>2,195,555</u></b>	<b><u>1,548,559</u></b>

附註：

- (a) 於2013年8月20日召開的本公司董事會會議並無宣派截至2013年6月30日止六個月之股息(2012年：無)。
- (b) 於2014年3月25日舉行的會議上，董事建議自2013年12月31日的股份溢價中派發末期股息每股普通股81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2013年12月31日止年度之股份溢價分派。於2013年3月26日舉行的本公司董事會會議建議宣派2012年末期股息每股普通股55港仙，共約1,909,914,000港元(相等於人民幣1,548,559,000元)，該建議已於2013年6月17日舉行的股東週年大會上獲得批准。

## 10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以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	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>7,389,857</b>	5,764,632
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>3,464,638</b>	3,466,759
每股基本盈利(人民幣分)	<b><u>213.3</u></b>	<b><u>166.3</u></b>

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	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	7,389,857	5,764,632
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,464,638	3,466,759
就根據股份獎勵計劃授出的股份／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)	2,114	1,264
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,466,752	3,468,023
每股攤薄盈利(人民幣分)	213.2	166.2

## 企業管治及其他資料

### 遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事進行證券交易的操守準則。所有本公司董事確認2013年12月31日止年度內，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

### 遵守企業管治守則

截至2013年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文所列出的偏離除外。

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則第A.2.1條所要求而予以區分。

許榮茂先生(「許先生」)為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於房地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的充分獨立性。

## 購買、出售或贖回上市證券

除股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額約117,000,000港元在市場購入合共6,757,500股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司於截至2013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。

## 股東週年大會

本公司2014年股東週年大會（「股東週年大會」）將於2014年6月23日舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

## 末期股息

董事會建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息每股普通股81港仙。建議之末期股息，倘在本公司即將舉行的股東週年大會上獲得通過，將於2014年8月5日派發予於2014年7月22日登記在股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 於2014年6月20日（星期五）及2014年6月23日（星期一）兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東週年大會並於會議上投票之股東身份。為確保合資格出席股東週年大會及於會上投票的權利，所有過戶文件連同有關股票，必須於2014年6月19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2014年7月21日（星期一）及2014年7月22日（星期二）兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有建議末期股息的資格。為確保合資格收取建議的末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2014年7月18日（星期五）下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司（其地址列於上文分段(i)）。

於上文分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

代表董事會  
世茂房地產控股有限公司  
主席  
許榮茂

香港，2014年3月25日

於本公佈日期，本公司董事會包括六位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、劉賽飛先生、許幼農先生、湯沸女士及廖魯江先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。