



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



追求夢想，永不止步

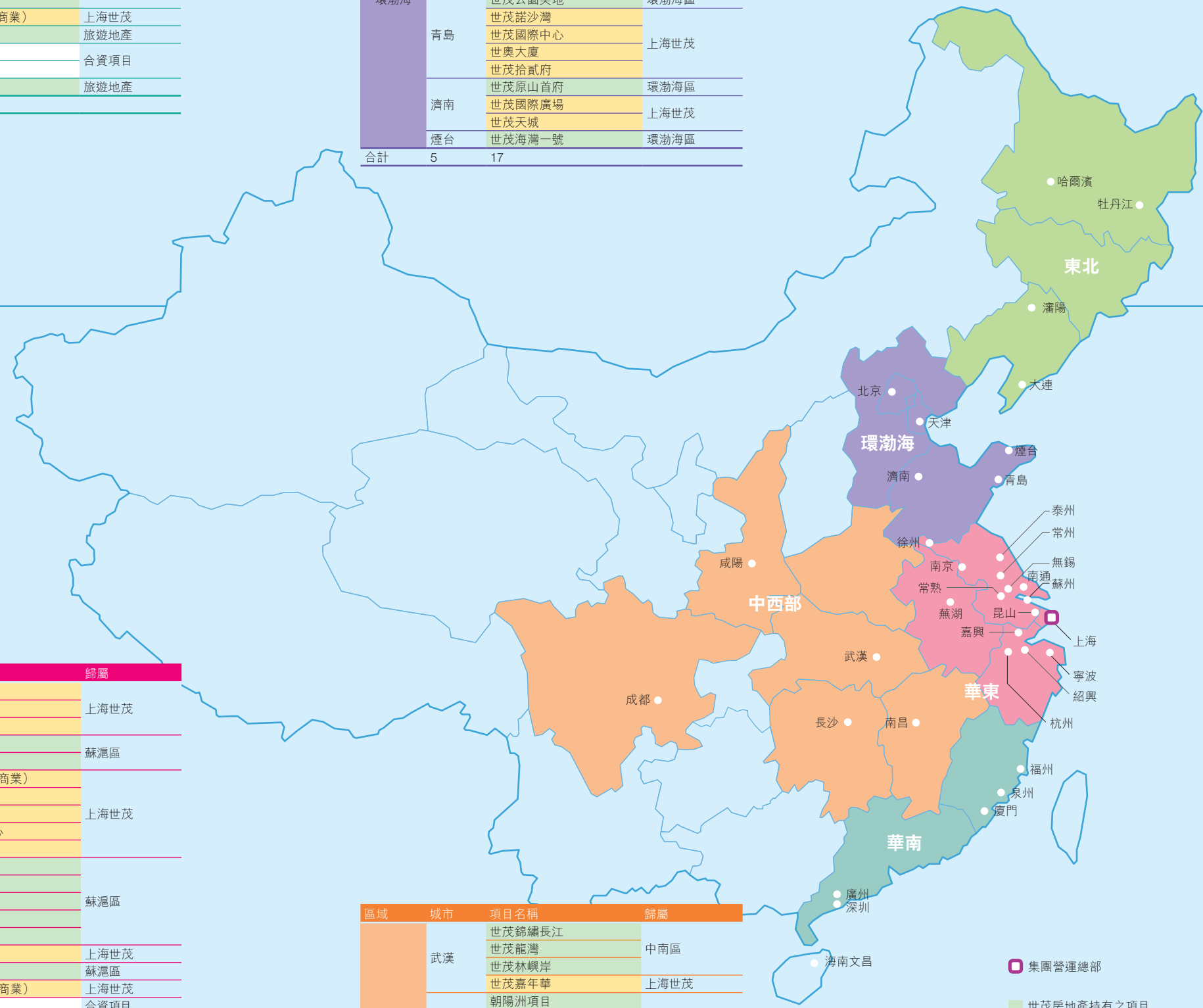
| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 歸屬 | |
|----|--------|-----------|-----|------|
| 東北 | 哈爾濱 | 世茂濱江新城 | 東北區 | |
| | | 世茂假日山水 | | |
| | 牡丹江 | 世茂南外灘 | | |
| | | 世茂諾丁山 | | |
| | | 世茂五裡河 | | |
| | 瀋陽 | 世茂五裡河(商業) | | 上海世茂 |
| | | 世茂寰海城 | | 東北區 |
| 大連 | 世茂禦龍海灣 | 旅遊地產 | | |
| 合計 | 4 | 8 | | |

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 歸屬 |
|----|----|------------|------|
| 華南 | 福州 | 世茂天城 | 旅遊地產 |
| | | 鼓嶼項目 | |
| | | 閩候世茂御龍灣 | |
| | | 南通鎮項目 | |
| | | 平潭海峽城 | |
| | 廈門 | 世茂湖濱首府 | 旅遊地產 |
| | | 世茂海峽大廈(商業) | 上海世茂 |
| | 泉州 | 晉江世茂禦龍灣 | 旅遊地產 |
| | | 世茂摩天城 | 上海世茂 |
| | | 世茂摩天城(商業) | |
| | 文昌 | 世茂怒放海 | 旅遊地產 |
| | 廣州 | 金融城 | 合資項目 |
| | | 亞運城 | 旅遊地產 |
| | 深圳 | 前海項目 | |
| 合計 | 6 | 14 | |

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 歸屬 |
|-----|--------|----------|------|
| 環渤海 | 北京 | 世茂宮園 | 環渤海區 |
| | | 世茂薩拉曼卡 | |
| | | 世茂維拉 | |
| | | 長陽項目 | |
| | | 世茂工三(商業) | |
| | 天津 | 世茂濕地公元 | 環渤海區 |
| | | 世茂薇琅墅 | 上海世茂 |
| | | 津南新城 | 合資項目 |
| | 青島 | 世茂公園美地 | 環渤海區 |
| | | 世茂諾沙灣 | 上海世茂 |
| | | 世茂國際中心 | |
| | | 世奧大廈 | |
| | | 世茂拾貳府 | |
| | 世茂原山首府 | 環渤海區 | |
| | 濟南 | 世茂國際廣場 | 上海世茂 |
| | | 世茂天城 | 環渤海區 |
| | 煙台 | 世茂海灣一號 | |
| 合計 | 5 | 17 | |

優質土地儲備 遍佈全國

土地儲備遍佈38個城市，共104個項目，約3,615萬平方米(應佔權益)(截至2013年12月31日)



| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 歸屬 |
|----|--------|-----------|------|
| 華東 | 上海 | 世茂濱江花園 | 蘇滬區 |
| | | 世茂佘山里 | |
| | | 世茂愛馬尚郡 | |
| | | 世茂佘山莊園 | |
| | | 北外灘項目 | |
| | 南京 | 世茂新體驗 | 上海世茂 |
| | | 世茂濱江新城 | 蘇滬區 |
| | | 世茂君望墅 | 上海世茂 |
| | 杭州 | 世茂外灘新城 | 杭州區 |
| | | 海峽城 | |
| | | 寰宇天下 | |
| | | 世茂錢塘帝景 | |
| | | 世茂江濱花園 | |
| | | 世茂西湖 | |
| | | 世茂之西湖 | |
| | | 世茂東壹號 | |
| | | 華家池項目 | |
| | | 世茂江濱COSMO | |
| | | 世茂新城 | |
| | | 世茂新城(商業) | |
| 紹興 | 世茂迪蕩新城 | 寧波區 | |
| | 世茂世界灣 | | |
| | 世茂海春曉 | | |
| 寧波 | 世茂城 | | |
| | 世茂首府 | | |
| | 奉化項目 | | |
| 余姚 | 世茂牟山湖 | 寧波區 | |
| 象山 | 世茂大目灣 | | |

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 歸屬 |
|----|----|------------|------|
| 華東 | 寧波 | 包家漕項目 | 上海世茂 |
| | | 濱江項目 | |
| | | 孫家項目 | |
| | 蘇州 | 世茂運河城 | 蘇滬區 |
| | | 世茂石湖灣 | |
| | | 世茂運河城(商業) | |
| | | 世茂禦瓏墅 | |
| | | 金雞湖項目 | |
| | 常熟 | 世茂世紀中心 | 上海世茂 |
| | | 世茂禦瓏灣 | |
| | 南通 | 世茂公元 | 蘇滬區 |
| | | 綜合體項目 | |
| | 昆山 | 世茂東壹號 | 蘇滬區 |
| | | 世茂蝶湖灣 | |
| | | 世茂東外灘 | |
| | 常州 | 世茂國際城 | 上海世茂 |
| | | 世茂香檳湖 | |
| | | 世茂香檳湖(商業) | |
| | 無錫 | 世茂首府 | 合資項目 |
| | | 世茂首府(商業) | |
| | 徐州 | 世茂東都 | 蘇滬區 |
| | | 世茂東都(商業) | |
| | 泰州 | 世茂河濱花園 | 蘇滬區 |
| | | 世茂濱江花園 | |
| | 蕪湖 | 世茂濱江花園(商業) | 上海世茂 |
| | | 世茂濱江花園(商業) | |
| | 合計 | 18 | 53 |

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 歸屬 |
|-----|------|------------|-----|
| 中西部 | 武漢 | 世茂錦繡長江 | 中南區 |
| | | 世茂龍灣 | |
| | | 世茂林嶼岸 | |
| | | 世茂嘉年華 | |
| | | 朝陽洲項目 | |
| | 南昌 | 世茂天城 | 中南區 |
| | | 世茂水城 | |
| | 長沙 | 世茂鉅翠灣 | 中南區 |
| | | 世茂國際廣場(商業) | |
| | 成都 | 世茂花香首府 | 西部區 |
| | | 世茂玉錦灣 | |
| | | 世茂中心 | |
| 咸陽 | 世茂中心 | 西部區 | |
| 合計 | 5 | 12 | |

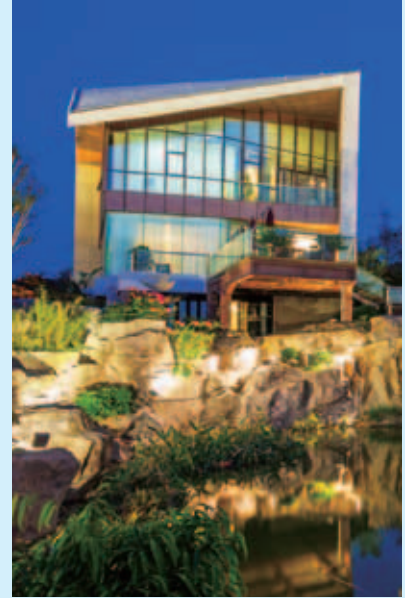
- 集團營運總部
- 世茂房地產持有之項目
- 上海世茂持有之項目
- 合資項目



目錄

| | |
|----|------------|
| 2 | 公司資料 |
| 4 | 五年財務概要 |
| 6 | 主席報告 |
| 16 | 管理層討論及分析 |
| 40 | 董事會報告 |
| 52 | 企業管治報告 |
| 66 | 董事及高級管理層簡介 |
| 71 | 股東資料 |
| 72 | 獨立核數師報告 |
| 74 | 綜合資產負債表 |
| 76 | 資產負債表 |
| 77 | 綜合全面收入報表 |
| 79 | 綜合權益變動表 |
| 81 | 綜合現金流量表 |
| 82 | 綜合財務報表附註 |

公司資料



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)
劉賽飛
許幼農
湯沸
廖魯江

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
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓43樓4307-12室

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：813

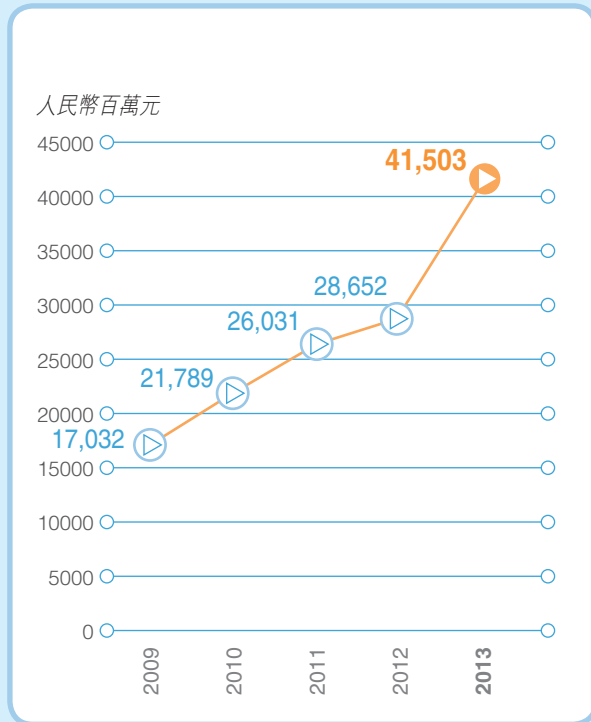
投資者及傳媒關係

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

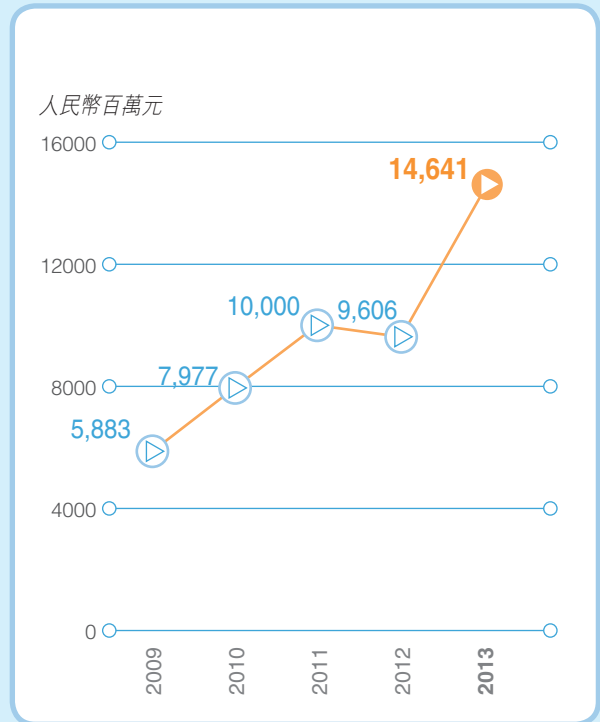
五年財務概要

| | 2009 人民幣千元 (重列) | 2010 人民幣千元 | 2011 人民幣千元 | 2012 人民幣千元 | 2013 人民幣千元 |
|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| 收入 | 17,032,063 | 21,789,433 | 26,031,426 | 28,652,243 | 41,502,660 |
| 銷售成本 | (11,149,395) | (13,812,137) | (16,031,376) | (19,046,444) | (26,861,772) |
| 毛利 | 5,882,668 | 7,977,296 | 10,000,050 | 9,605,799 | 14,640,888 |
| 視作出售予非控制性 權益之收益 | 1,501,093 | — | — | — | — |
| 投資物業的公允價值收益 | 213,834 | 2,339,562 | 2,527,013 | 2,362,880 | 1,031,206 |
| 其他收入／其他收益－淨額 | 158,609 | 796,826 | 794,320 | 1,196,104 | 845,063 |
| 營銷及市場推廣成本 | (470,427) | (563,900) | (769,889) | (1,046,841) | (1,305,735) |
| 行政開支 | (1,107,286) | (1,083,122) | (1,349,272) | (1,815,871) | (2,283,303) |
| 其他營運開支 | (179,961) | (176,703) | (192,173) | (266,706) | (592,136) |
| 經營利潤 | 5,998,530 | 9,289,959 | 11,010,049 | 10,035,365 | 12,335,983 |
| 融資成本－淨額 | (307,187) | (671,553) | (380,346) | (22,115) | (121,361) |
| 應佔業績： | | | | | |
| －聯營公司 | 19,925 | (48,110) | 97,653 | (210,938) | (51,443) |
| －合營企業 | (1,072) | 14 | 24,213 | 363,125 | 895,649 |
| | 18,853 | (48,096) | 121,866 | 152,187 | 844,206 |
| 除所得稅前利潤 | 5,710,196 | 8,570,310 | 10,751,569 | 10,165,437 | 13,058,828 |
| 所得稅開支 | (2,107,212) | (3,079,368) | (4,302,640) | (3,580,949) | (4,833,504) |
| 年度利潤 | 3,602,984 | 5,490,942 | 6,448,929 | 6,584,488 | 8,225,324 |
| 本公司權益持有人應佔年度利潤 | 3,511,201 | 4,671,536 | 5,722,775 | 5,764,632 | 7,389,857 |
| 非流動資產 | 31,640,613 | 40,874,204 | 44,034,957 | 52,221,579 | 57,819,154 |
| 流動資產 | 34,886,970 | 54,795,111 | 73,207,584 | 78,606,216 | 117,948,704 |
| 總資產 | 66,527,583 | 95,669,315 | 117,242,541 | 130,827,795 | 175,767,858 |
| 非流動負債 | 16,728,449 | 27,065,716 | 30,750,649 | 32,388,875 | 41,538,923 |
| 流動負債 | 24,282,049 | 38,649,615 | 51,473,815 | 57,511,688 | 82,377,073 |
| 總負債 | 41,010,498 | 65,715,331 | 82,224,464 | 89,900,563 | 123,915,996 |
| 資產淨值 | 25,517,085 | 29,953,984 | 35,018,077 | 40,927,232 | 51,851,862 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | 23,347,874 | 26,698,834 | 30,591,680 | 35,907,150 | 41,742,250 |
| 非控制性權益 | 2,169,211 | 3,255,150 | 4,426,397 | 5,020,082 | 10,109,612 |
| 總權益 | 25,517,085 | 29,953,984 | 35,018,077 | 40,927,232 | 51,851,862 |

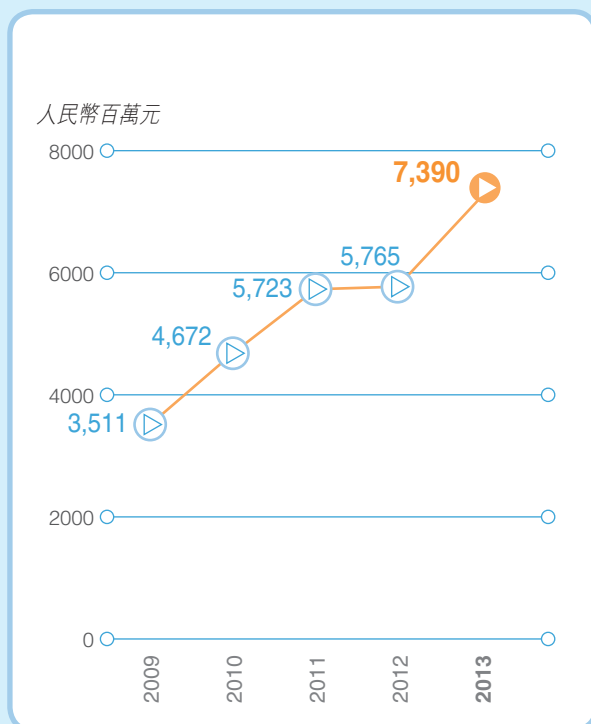
收入



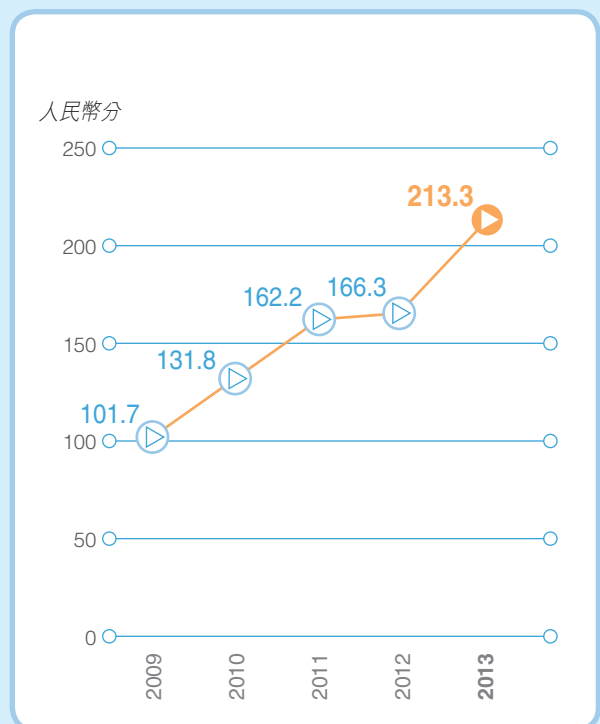
毛利



股東應佔利潤



每股基本盈利



主席報告



石獅世茂摩天城

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。



主席報告



在行業發展的整體趨勢及公司自身訴求之下，本集團仍以市場需求為導向，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%。



南京世茂君望墅



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。



南京海峽城

主席報告



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。



武漢世茂錦繡長江



牡丹江世茂假日酒店



寧波世茂首府

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。



廈門世茂海峽大廈

主席報告

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。



上海世茂佘山里



武漢世茂嘉年華

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年期約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



福建晉江世茂御龍灣

主席報告



上海世茂新體驗洲際酒店

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



寧波世茂城

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



杭州世茂之西湖

管理層討論與分析



南京世茂君望墅



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。

2013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) |
|--------------|-------------------|-----------------|-------------------------|
| 福建晉江世茂禦龍灣 | 5,450 | 399,579 | 13,654 |
| 福州閩侯世茂御龍灣 | 3,889 | 348,720 | 11,152 |
| 上海世茂新體驗 | 2,162 | 137,253 | 15,745 |
| 南京世茂外灘新城 | 1,869 | 123,276 | 15,161 |
| 青島世茂公園美地 | 1,690 | 186,841 | 9,045 |
| 武漢世茂錦繡長江 | 1,654 | 151,953 | 10,885 |
| 廈門世茂湖濱首府 | 1,404 | 62,276 | 22,545 |
| 常州世茂香檳湖 | 1,366 | 159,912 | 8,542 |
| 紹興世茂迪蕩新城 | 1,213 | 91,299 | 13,286 |
| 南京世茂君望墅 | 1,164 | 69,695 | 16,701 |
| 天津世茂濕地公元 | 1,150 | 124,599 | 9,230 |
| 哈爾濱世茂濱江新城 | 1,084 | 179,956 | 6,024 |
| 濟南世茂國際廣場 | 1,059 | 51,263 | 20,658 |
| 無錫世茂首府 | 1,035 | 116,620 | 8,875 |
| 常熟世茂世紀中心(商業) | 1,034 | 125,894 | 8,213 |
| 昆山世茂蝶湖灣 | 984 | 159,712 | 6,161 |
| 大連世茂禦龍海灣 | 929 | 72,663 | 12,785 |
| 寧波世茂海春曉 | 856 | 97,331 | 8,795 |
| 嘉興世茂新城 | 815 | 138,251 | 5,895 |
| 蘇州世茂蓮河城(商業) | 722 | 56,771 | 12,718 |
| 青島世茂諾沙灣 | 716 | 51,153 | 13,997 |
| 青島世奧大廈 | 698 | 21,856 | 31,936 |
| 徐州世茂東都 | 669 | 89,308 | 7,491 |
| 蘇州世茂蓮河城 | 637 | 56,758 | 11,223 |
| 紹興天際中心 | 560 | 45,323 | 12,356 |
| 武漢世茂嘉年華 | 492 | 58,923 | 8,350 |
| 寧波象山世茂大目灣 | 445 | 30,820 | 14,439 |
| 杭州世茂江濱花園 | 387 | 40,977 | 9,444 |



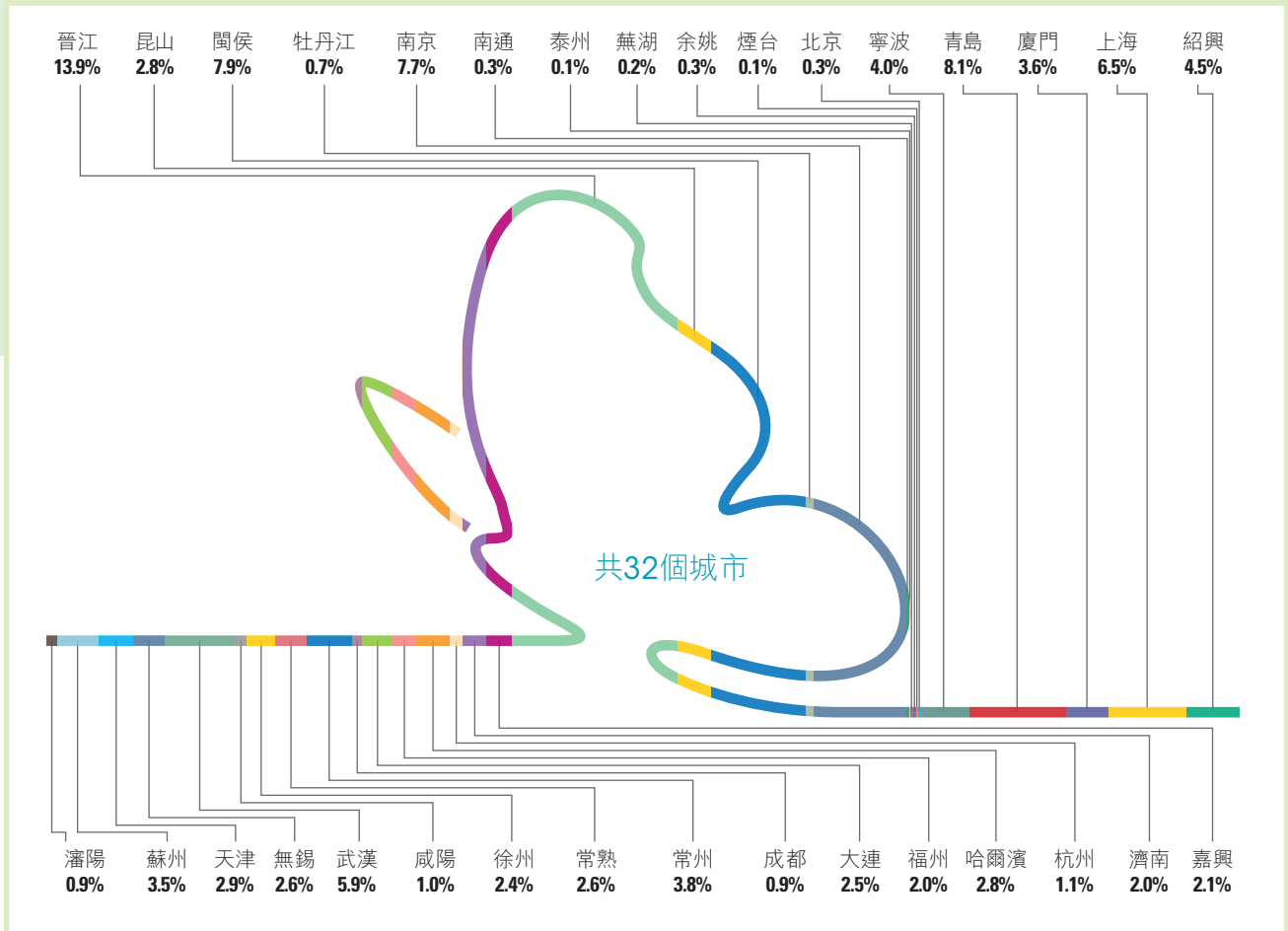
大連世茂禦龍海灣



| 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) |
|--------------|-------------------|------------------|-------------------------|
| 咸陽世茂中心 | 383 | 19,027 | 20,129 |
| 瀋陽世茂五裡河 | 338 | 33,718 | 10,024 |
| 牡丹江世茂假日山水 | 290 | 61,970 | 4,680 |
| 徐州世茂東都(商業) | 285 | 22,777 | 12,513 |
| 成都世茂花香首府 | 260 | 7,549 | 34,442 |
| 寧波世茂龍灣 | 225 | 21,902 | 10,273 |
| 上海世茂佘山里 | 200 | 10,489 | 19,068 |
| 武漢世茂龍灣 | 186 | 25,383 | 7,328 |
| 上海世茂愛馬尚郡 | 137 | 13,625 | 10,055 |
| 余姚世茂牟山湖 | 133 | 7,005 | 18,986 |
| 南通世茂公元 | 129 | 13,948 | 9,249 |
| 常州世茂香濱湖(商業) | 121 | 11,580 | 10,449 |
| 北京世茂宮園 | 104 | 5,583 | 18,628 |
| 成都世茂城 | 98 | 13,832 | 7,085 |
| 昆山世茂國際城 | 92 | 7,675 | 11,987 |
| 青島世茂國際中心 | 62 | 3,047 | 20,348 |
| 大連世茂融城 | 60 | 4,983 | 12,041 |
| 寧波世茂世界灣 | 58 | 4,732 | 12,257 |
| 上海世茂濱江花園 | 55 | 645 | 85,271 |
| 蕪湖世茂濱江花園(商業) | 46 | 3,029 | 15,187 |
| 煙台世茂海灣一號 | 38 | 4,194 | 9,061 |
| 杭州世茂江濱COSMO | 29 | 2,496 | 11,619 |
| 泰州世茂河濱花園 | 20 | 3,636 | 5,501 |
| 昆山世茂東壹號 | 13 | 1,467 | 8,862 |
| 紹興世茂迪蕩新城(商業) | 8 | 425 | 18,824 |
| 合計 | 39,503 | 3,553,699 | 11,116 |

管理層討論與分析

按城市劃分的2013年入賬銷售額*如下：



* 未包括分佔合資公司

2014年可供銷售之項目如下：

| 區域 | 項目 | 可售面積 (平方米) |
|-----|------------|---------------|
| 中南區 | 武漢世茂錦繡長江 | 426,118 |
| | 南昌朝陽洲(暫定名) | 372,536 |
| 蘇滬區 | 南京世茂外灘新城 | 212,006 |
| | 南京世茂君望墅 | 151,105 |
| | 上海世茂佘山裡 | 114,348 |
| | 蘇州世茂石湖灣 | 90,000 |
| 寧波區 | 張家港世茂九溪墅 | 215,244 |
| | 世茂首府 | 44,962 |
| | 世茂城 | 189,284 |
| 西部區 | 成都世茂花香首府 | 304,112 |

寧波世茂首府



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。

| 區域 | 項目 | 可售面積 (平方米) |
|---------------------|------------|-------------------|
| 旅遊公司 | 福州閩侯世茂御龍灣 | 236,458 |
| | 石獅世茂摩天城 | 496,983 |
| | 大連世茂禦龍海灣 | 282,547 |
| | 廈門世茂湖濱首府 | 78,841 |
| | 晉江世茂禦龍灣 | 259,149 |
| 東北區 | 大連寰海城 | 229,994 |
| 杭州區 | 杭州世茂之西湖 | 88,061 |
| | 華家池項目(暫定名) | 56,042 |
| 上海世茂 | 寧波世茂濱江府 | 76,985 |
| | 濟南解放閣項目 | 94,389 |
| 海峽建設 | 南京海峽城 | 202,130 |
| | 平潭海峽城 | 187,834 |
| 小計(上述重點項目) | | 4,409,128 |
| 2014年可供貨人民幣15億以下之項目 | | 4,125,934 |
| 已竣工之庫存 | | 1,025,286 |
| 截至2013年12月31日可供銷售項目 | | 1,440,737 |
| 合計 | | 11,001,085 |

管理層討論與分析



南昌世茂天城

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

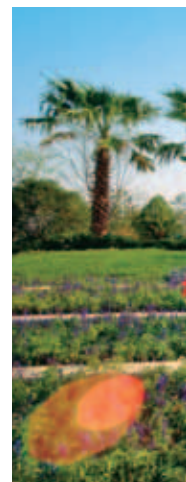
2013年竣工的總樓面面積為約510萬平方米，較去年的333萬平方米上升了53%。年內，集團各地項目工程完成情況良好，新增已開工面積約800萬平方米。於2013年12月31日，本集團38個城市共有104個發展中項目，在建項目的數目增加也為本集團未來發展奠定了堅實基礎。展望2014年，為保持資金實力，本集團計劃全年竣工樓面面積約750萬平方米，較2013年增加50%，施工面積於2014年達1,690萬平方米。

2013年落成的項目包括：

| 區域 | 項目 | 竣工建築面積 (平方米) | 集團權益 | |
|--------------|-----------|------------------|---------|------|
| 世茂房地產 | | | | |
| 蘇滬區 | 無錫世茂首府 | 128,962 | 49% | |
| | 蘇州世茂運河城 | 59,763 | 100% | |
| | 南京世茂外灘新城 | 49,000 | 82.1% | |
| | 昆山世茂蝶湖灣 | 118,252 | 100% | |
| | 常州世茂香檳湖 | 129,505 | 100% | |
| | 徐州世茂東都 | 96,860 | 100% | |
| | 上海世茂佘山裡 | 85,297 | 60% | |
| | 南通世茂公元 | 35,530 | 100% | |
| | 寧波區 | 南京世茂君望墅 | 71,894 | 51% |
| | | 象山世茂大目灣 | 107,776 | 100% |
| 紹興天際中心 | | 204,375 | 100% | |
| 寧波世茂海春曉 | | 140,240 | 100% | |
| 余姚世茂牟山湖 | | 25,528 | 70% | |
| 中南區 | 寧波世茂城 | 26,980 | 51% | |
| | 武漢世茂錦繡長江 | 205,364 | 96.1% | |
| | 武漢世茂新城 | 117,021 | 100% | |
| 東北區 | 南昌世茂天城 | 180,569 | 50% | |
| | 長沙世茂鉑翠灣 | 128,088 | 50% | |
| | 哈爾濱世茂濱江新城 | 228,728 | 100% | |
| 杭州區 | 大連寰海城 | 7,767 | 96% | |
| | 牡丹江世茂假日山水 | 71,002 | 100% | |
| | 嘉興世茂新城 | 195,378 | 100% | |
| 環渤海區 | 杭州世茂江濱花園 | 110,358 | 50% | |
| | 青島世茂公園美地 | 330,352 | 100% | |
| 西部區 | 天津世茂濕地公元 | 265,413 | 75% | |
| | 咸陽世茂中心 | 40,432 | 100% | |
| 旅遊公司 | 成都世茂城 | 24,858 | 100% | |
| | 福州閩侯世茂御龍灣 | 319,322 | 100% | |
| | 福建晉江世茂禦龍灣 | 411,190 | 100% | |
| | 大連世茂禦龍海灣 | 127,939 | 100% | |
| | 廈門世茂湖濱首府 | 73,268 | 100% | |
| 小計 | | 4,117,011 | | |



福州閩侯世茂御龍灣



| 區域 | 項目 | 竣工建築面積 (平方米) | 集團權益 |
|-----------------------|--------------|------------------|------|
| 上海世茂 | | | |
| | 天津武清項目 | 72,914 | 64% |
| | 常熟世茂世紀中心(商業) | 131,069 | 64% |
| | 蘇州世茂運河城(商業) | 126,140 | 64% |
| | 杭州世茂江濱COSMO | 169,564 | 64% |
| | 青島世茂諾沙灣 | 130,777 | 64% |
| | 青島國際中心 | 15,736 | 64% |
| | 青島拾貳府 | 22,053 | 64% |
| | 徐州世茂東都(商業) | 12,929 | 64% |
| | 常州世茂香濱湖(商業) | 24,717 | 64% |
| | 南京世茂外灘新城 | 16,586 | 64% |
| | 上海世茂新體驗 | 195,227 | 64% |
| | 武漢世茂嘉年華 | 61,960 | 64% |
| 小計 | | 979,672 | |
| 合計(世茂房地產+上海世茂) | | 5,096,683 | |

管理層討論與分析



武漢世茂錦繡長江

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。



杭州世茂之西湖

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 建築面積 (平方米) | 每平方米 土地成本 (人民幣元) | 集團權益 |
|--------------|---------|---------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|------|
| 世茂房地產 | | | | | | |
| 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% |
| 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% |

管理層討論與分析

| 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) | 集團權益 |
|--------------|----------|--------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|------|
| 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 | |
| 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 | | | 34,823.15 | 10,249,475 | | |



北京世茂工三

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、店舖管理機制體系等；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；上海世茂着力打造執行效力強、求新求變適應力強、支援服務意識強的商業管理精英團隊。



昆山世茂國際影城

管理層討論與分析



濟南世茂國際廣場

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。

2013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 |
|----------|----------------|-----------------------------|-----------------|-------|---------------|
| | | | 2013年 | 2012年 | |
| 上海世茂國際廣場 | 71,239 | 一期－ 2004年12月 二期－ 2007年5月 | 158 | 161 | (1.9%) |
| 北京世茂大廈 | 70,175 | 2008年 | 121 | 100 | 21.0% |
| 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 | 36 | 32 | 12.5% |
| 紹興世茂迪蕩新城 | 181,605 | 2010年5月 | 84 | 70 | 20.0% |
| 蘇州世茂運河城 | 49,993 | 2010年6月 | 14 | 13 | 7.7% |
| 昆山世茂廣場 | 88,249 | 2012年4月 | 20 | 17 | 17.6% |



上海世茂佘山艾美酒店



上海外灘茂悅酒店

| 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 |
|--------------|----------------|---------|-----------------|-------|---------|
| | | | 2013年 | 2012年 | |
| 蕪湖世茂濱江花園(商業) | 19,963 | 2009年 | 5 | 3 | 66.7% |
| 徐州世茂東都(商業) | 59,471 | 2012年1月 | 14 | 13 | 7.7% |
| 其他租金收入 | - | - | 89 | 83 | 7.2% |
| 小計租金收入 | | | 556 | 507 | 9.7% |
| 其他 | - | - | 465 | 539 | (13.7%) |

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%。

管理層討論與分析

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—泰州茂御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。

2013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) | |
| | | | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 |
| 上海世茂佘山艾美酒店 | 327 | 2005年11月 | 138 | 137 | 44 | 47 |
| 上海世茂皇家艾美酒店 | 770 | 2006年9月 | 374 | 385 | 149 | 163 |
| 上海外灘茂悅大酒店 | 631 | 2007年6月 | 337 | 346 | 110 | 137 |
| 南京世茂濱江希爾頓酒店 | 411 | 2011年12月 | 66 | 68 | 4 | 3 |
| 牡丹江世茂假日酒店 | 266 | 2010年12月 | 29 | 29 | 7 | 8 |
| 紹興世茂假日酒店 | 284 | 2011年9月 | 32 | 34 | 4 | 2 |
| 蕪湖希爾頓逸林酒店 | 442 | 2013年11月 | 3 | - | (5) | - |
| 合計 | 3,131 | | 979 | 999 | 313 | 360 |

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，董事已於2013年12月31日委任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團酒店物業進行估值。倘22座(2012：17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、徐州茂御酒店、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、晉江茂御酒店、余姚茂御酒店按公允價值人民幣281億元(2012：245億元)重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣646億元(2012：516億元)。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 | |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| | 2013年 人民幣百萬元 | 2012年 人民幣百萬元 |
| 上述酒店的公允價值 | 28,116 | 24,463 |
| 減：賬面值 | (11,125) | (10,230) |
| 由賬面值調整至公允價值的金額 | 16,991 | 14,233 |
| 減：遞延所得稅 | (4,248) | (3,558) |
| 若上述酒店以公允價值呈列時，資產淨值增加 | 12,743 | 10,675 |
| 綜合資產負債表的資產淨值 | 51,852 | 40,927 |
| 經調整資產淨值 | 64,595 | 51,602 |
| 負債淨額 | 29,756 | 22,896 |
| 經調整負債比率 | 46% | 44% |

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

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

管理層討論與分析

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：

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

(i) 物業銷售

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 | | 2012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 | | | | |
| 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 |

| | 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 |
| 蘇州世茂蓮河城 | 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 | - | - |
| 上海世茂佘山里 | 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 | - | - |
| 南通世茂公元 | 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 |

管理層討論與分析

| | 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 |
| 上海世茂 | | | | |
| 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 |
| 濟南世茂國際廣場 | 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) | 677,418 | 9,395 | 548,205 | 5,438 |
| 合計(a)+(b) | 3,553,699 | 39,503 | 2,595,608 | 26,607 |

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

| | 2013年 | 2012年 |
|-------------|--------|--------|
| | 人民幣百萬元 | 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 | 979 | 999 |

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 | 1,021 | 1,046 |

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 | 26,862 | 19,046 |

管理層討論與分析

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：



紹興世茂星空花園影院

人民幣百萬元

銀行借貸及其他金融和非金融機構借貸

| | |
|-------|--------|
| 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 |

高級票據

| | |
|-------|-------|
| 二年至五年 | 5,103 |
| 五年以上 | 4,798 |

| | |
|----|--------|
| 合計 | 49,329 |
|----|--------|

管理層討論與分析

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。



福州世茂星天地

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。



福建晉江世茂御龍灣

董事會報告



上海世茂佘山里

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2013年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(合稱「本集團」)經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，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於綜合財務報表附註36。

業績及股息

本集團截至2013年12月31日止年度之業績載於本年報第74頁至184頁。

董事會(「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(2012年全年：55港仙)。建議之末期股息，倘於2014年6月23日舉行之本公司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。



董事會報告

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(指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2013年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註23。

捐款

本年度內本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣14,914,000元(2012年：人民幣10,039,000元)。

物業及設備

本集團之物業及設備詳情載於綜合財務報表附註6。

股本

本年度內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註21。

本年度內本公司購股權變動詳情載於本年報第138頁及139頁。

財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債情況載於本年報第4頁。

優先購買權

根據本公司之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)
劉賽飛先生
許幼農先生
湯沸女士
廖魯江先生

獨立非執行董事

簡麗娟女士
呂紅兵先生
林清錦先生

根據本公司之組織章程細則第87條，許世壇先生、許幼農先生及簡麗娟女士將輪流退任，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，訂立任何在沒有賠償(法定賠償除外)下，本集團不可於一年內終止的服務合約。

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。

董事會報告

董事合約權益

除本報告所披露者外，董事概無於本公司、本集團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機會擁有本公司股權，並鼓勵參與者為本公司及本公司股東整體利益致力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授出的購股權(「購股權」)或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出的購股權而發行的股份總數，不得超過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)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。
- (g) 根據購股權計劃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2013年12月31日止年度內並無根據購股權計劃授出購股權。於2012年12月31日及2013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) 期權將按上海世茂計劃作為激勵授予上海世茂董事、高級管理人員及中層核心管理人員。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%。

董事會報告

- (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。
- (i) 上海世茂計劃將於2016年6月27日屆滿。
- (j) 截至2013年12月31日止年度內，上海世茂根據上海世茂計劃授出可認購合共10,000,000股A股的期權給予若干激勵對象。

有關購股權計劃及上海世茂計劃的其他詳情載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」)批准及採納股份獎勵計劃。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，可授予的股份數目以及可向個別入選僱員授予的股份數目不得超過本公司於採納日期的已發行股本的1%(即34,659,508股)。

於截至2013年12月31日止年度，本集團根據股份獎勵計劃授出4,336,654股份給予若干執行董事及入選僱員。

證券權益披露

董事及最高行政人員於本公司的權益及淡倉

於2013年12月31日，本公司董事及最高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」)(香港法例第571章)第XV部)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條所存置的登記冊，或須根據上市規則中上市公司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 | 2,238,720,942 ^(附註1) | 64.469% |
| 許世壇 | 實益擁有人 | 2,288,203 ^(附註2) | 0.066% |
| 劉賽飛 | 實益擁有人 | 508,483 ^(附註3) | 0.015% |
| 許幼農 | 實益擁有人 | 122,024 ^(附註4) | 0.004% |
| 湯沸 | 實益擁有人 | 97,520 ^(附註5) | 0.003% |
| 廖魯江 | 實益擁有人 | 117,073 ^(附註6) | 0.003% |

附註：

- (1) 該2,238,720,942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。
- (2) 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的176,203股獎勵股份。
- (3) 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的216,883股獎勵股份。
- (4) 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的122,024股獎勵股份。
- (5) 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的97,520股獎勵股份。
- (6) 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的117,073股獎勵股份。

除上文披露者外，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。

董事會報告

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露者外，本公司、其同集團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2013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 | 56.096% |
| 海外投資集團國際有限公司(「海外投資」) | 附註2 | 1,947,984,000 | 56.096% |
| 世盈財經有限公司(「世盈財經」) | 附註3 | 290,736,942 | 8.372% |

附註：

- (1) 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair由許榮茂先生直接全資擁有。
- (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，世盈財經由許榮茂先生直接全資擁有。

除上文披露者外，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2013年12月31日止年度以下董事被認為與本集團業務直接或間接競爭之業務所擁有權益。

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

董事(包括擁有私人集團業務權益的董事)將於有需要時根據本公司組織章程細則規定就其或其任何聯繫人士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。

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，本公司將獲提供金額分別為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。信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、若干本公司附屬公司作為擔保人、香港上海滙豐銀行有限公司、恆生銀行有限公司、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6月14日已訂立之信貸協議，本公司將獲提供金額分別為320,000,000美元及1,950,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資，貸款的期限為訂立協議日期起計48個月。信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、若干本公司附屬公司作為擔保人、香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行、恆生銀行有限公司、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。

董事會報告

3. 於2013年5月21日已訂立之融資協議，本公司將獲提供金額為人民幣1,000,000,000元的定期貸款融資，貸款的期限為訂立協議日期起計36個月。融資協議由(其中包括)本公司間接擁有25%股權之天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。
4. 於2013年10月10日已訂立之融資協議，本公司將獲提供金額為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。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。

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個工作天內出任本公司董事會主席，上述各項貸款融資之承諾可予取消，而所有未償還款項或會即時到期並須償還。

足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2013年12月31日止年度及直至本報告日，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本公司已發行股份25%以上。

企業管治

本公司認為企業管治對本集團發展及保障本公司股東之利益非常重要，故此致力達致最高之企業管治水平。有關本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報企業管治報告第52頁至65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，將任滿告退並符合資格，亦願意於本公司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，2014年3月25日

企業管治報告



世茂房地產控股有限公司(「本公司」)致力達至及維持高水平企業管治，並相信此舉對本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)發展及保障本公司股東利益十分重要。

本公司的企業管治建基於以獨立性、問責性、透明度及公平性為原則。於截至2013年12月31日止年度，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的守則條文(「守則條文」)，惟下文「主席及行政總裁」一段中所列出的偏離除外。

A. 董事

A.1 董事會

本公司董事會(「董事會」)共有九名董事，於年內之本公司董事(「董事」)如下：

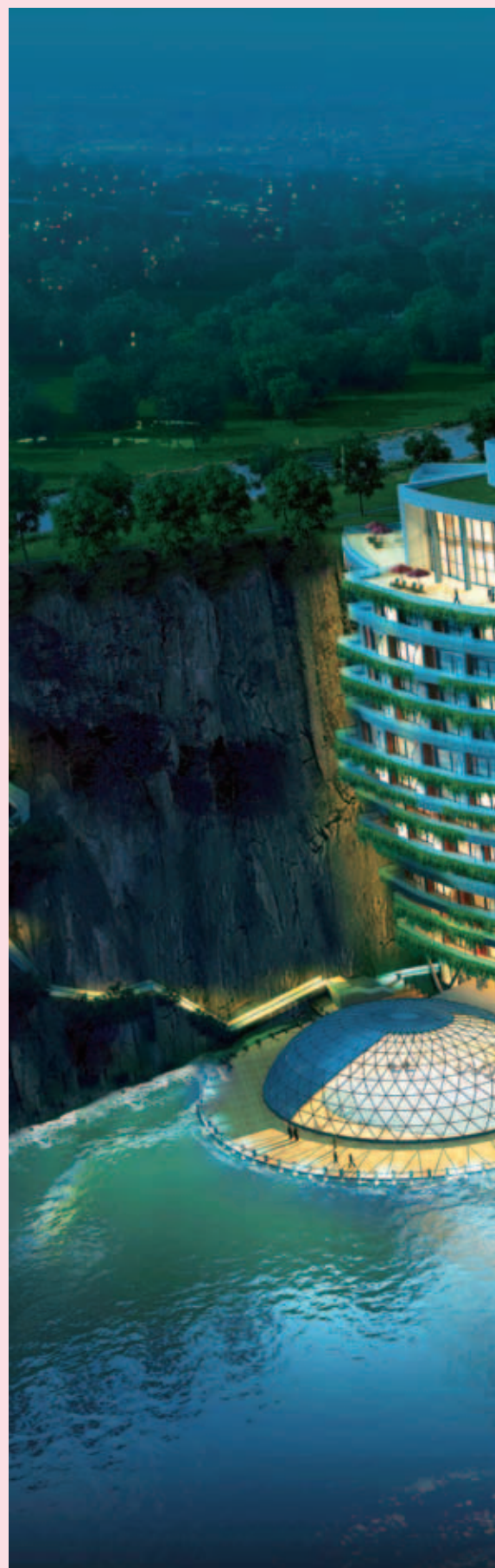
執行董事

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
湯泐女士
廖魯江先生

獨立非執行董事

簡麗娟女士
呂紅兵先生
林清錦先生

董事會共同負責領導及監控本公司，統管和監督本公司事務以促使本公司的成功。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執行管理人員的工作表現及活動。



企業管治報告

董事會每年舉行4次例會(每季一次)，並會於有需要時舉行會議。2013年內董事會共舉行4次會議。董事於董事會會議的出席率如下：

| 董事 | 出席率 |
|-----------------|-----|
| 執行董事： | |
| 許榮茂(主席) | 4/4 |
| 許世壇(副主席) | 4/4 |
| 劉賽飛 | 4/4 |
| 許幼農 | 4/4 |
| 湯沸 | 4/4 |
| 廖魯江 | 4/4 |
| 獨立非執行董事： | |
| 簡麗娟 | 4/4 |
| 呂紅兵 | 4/4 |
| 林清錦 | 4/4 |

A.2 主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則條文第A.2.1條所要求而予以區分。

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

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，並推行董事會釐定之策略及政策。

A.3 董事會組成

本公司董事來自多個不同背景，彼等的經驗對本公司有莫大裨益。本公司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」。本公司董事擁有各類業務及專業知識，確保董事會獲得所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察事務。

董事會由六名執行董事及三名非執行董事組成。所有三名非執行董事均為獨立非執行董事，佔董事會總人數三分之一以上。所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條的獨立性評估指引。

A.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（不論是填補偶然之董事會空缺或是在現時董事會另增董事）將任職至下一緊隨之本公司股東週年大會，而其將可膺選連任。

A.5 提名委員會

本公司已於2006年6月9日成立提名委員會，並制訂其書面職權範圍。提名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。提名委員會的主席為許榮茂先生。

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人選供董事會考慮，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提供關於填補董事會空缺的候選人的建議。

企業管治報告

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，應考慮多元化政策在各方面的裨益，包括但不限於一些因素例如性別、年齡、種族、文化及教育背景、專業經驗及與行業及業務相關的經驗，以使董事會具備合適且比例均稱的專門技術、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。提名委員會將定期商討並協定(如屬適當)任何可衡量目標以實現董事會多元化。

年內各成員於提名委員會會議的出席率如下：

| 董事 | 出席率 |
|------------|-----|
| 許榮茂(委員會主席) | 2/2 |
| 簡麗娟 | 2/2 |
| 呂紅兵 | 2/2 |
| 林清錦 | 2/2 |

年內，提名委員會審閱董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)。

A.6 董事責任

本公司每名新委任的董事將於受委任時獲本公司秘書提供資訊介紹。該資訊介紹為有關董事職務及持續責任的正式全面就職須知，當中亦載有本公司營運及業務資料。高級管理人員及公司秘書其後於作出所需簡介，確保董事可適當掌握本公司的營運及業務，並瞭解彼等根據相關法例及法規的職責。

管理人員為董事及時提供有關本公司最新發展的合適及充份資料，協助彼等履行職務。董事亦可就經營事項個別接觸高級行政人員。

各董事知悉彼等須付出足夠時間及精神處理本公司事務。董事獲持續提供最新的法律及規管發展、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。

根據本公司存置之紀錄，年內各董事參與以下培訓：

董事

閱讀材料

執行董事：

許榮茂(主席)

✓

許世壇(副主席)

✓

劉賽飛

✓

許幼農

✓

湯沸

✓

廖魯江

✓

獨立非執行董事：

簡麗娟

✓

呂紅兵

✓

林清錦

✓

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」)為董事進行證券交易的守則。所有董事確認於年內一直遵守標準守則的規定標準。

A.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及時寄發予所有董事。

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。

企業管治報告

B. 董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核

B.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，並制訂其書面職權範圍。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。

薪酬委員會的主要職能是評估董事和高級管理層的表现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。

年內各成員於薪酬委員會會議的出席率如下：

| 董事 | 出席率 |
|------------|-----|
| 呂紅兵(委員會主席) | 2/2 |
| 許榮茂 | 2/2 |
| 簡麗娟 | 2/2 |
| 林清錦 | 2/2 |

年內，薪酬委員會審閱董事和高級管理層的酬勞架構。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。

C. 問責及核數

C.1 財務匯報

董事負責監督每個財務期間賬目編製，以真實公平地反映本集團期內的財政狀況、業績與現金流量。編製截至2013年12月31日止年度賬目時，董事已採納及貫徹選用合適的會計政策；採用合適會計準則；作出審慎合理的判斷及估計；以及確保賬目以持續經營基準編製。

本公司明白到良好的企業報告對加強與本公司股東的互信關係相當重要，並旨在透過各種企業通訊公平、清晰而完善地呈報本公司的業績、狀況及前景評估。本公司分別於相關期間結束後按時公佈全年及中期業績。

C.2 內部監控

本集團已設立內部審計部，為本集團內部監控系統的重要一環。內部審計部為本集團財務及經營業務提供獨立審核，並向相關管理層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本公司審核委員會匯報。董事已檢討本集團內部監控系統在財務、營運、合規及風險管理各範疇是否有效，並考慮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，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

C.3 審核委員會

本公司已於2006年6月9日根據上市規則第3章所載規則成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，包括簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。成員全部均為獨立非執行董事。審核委員會主席為簡麗娟女士。

審核委員會的主要職責是協助董事會審閱本公司的財務申報程序及內部監控制度、提名及監察外聘核數師及向董事提供意見和建議。

企業管治報告

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案及最終版本將寄發予所有委員會成員，以供彼等發表意見及保存。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，討論任何核數期間須注意的事項，並適當考慮任何由負責會計及財務匯報職員、監察主任或核樓師提出的事項。審核委員會於中期及全年報告提呈董事會前審閱該等報告。審閱本公司中期及全年報告時，委員會不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注會計準則、上市規則及相關法律規定的遵守。

年內各成員於審核委員會會議的出席率如下：

| 董事 | 出席率 |
|------------|-----|
| 簡麗娟(委員會主席) | 2/2 |
| 呂紅兵 | 2/2 |
| 林清錦 | 2/2 |

年內審核委員會履行的主要職務，其中包括審閱內部審核報告、內部審核計劃、年報、中期報告及關連交易。

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2013年12月31日止綜合全年業績。

本公司聘用羅兵咸永道會計師事務所為外聘核數師。核數師就其申報責任發出之聲明載於第72頁及73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。

核數師將於本公司股東週年大會上回應股東可能提出之疑問。

本公司核數師有關截至2013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 | 7,000 |
| 非核數服務 | |
| — 發售票據之相關服務 | 1,400 |
| — SAP項目上綫監理之相關服務 | 3,500 |
| — 其他服務 | 2,180 |
| | 14,080 |

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

董事會負責制訂本集團的整體策略、監督及監控本集團業績，而管理本集團業務則屬管理層的責任。

董事會授權管理層處理的特定主要企業事項包括編製中期報告、年報、公佈及通函以供董事會於刊發前審批、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。

D.2 董事會轄下的委員會

倘若為處理特定事宜而成立委員會，則董事會會向有關委員會提供充分清楚的職權範圍，讓其可適當地履行職能。

上述委員會的職權範圍規定該等委員會須向董事會匯報其決定或推薦建議。其他董事委員會將根據相關的職權範圍向董事會匯報重大事項。

企業管治報告

D.3 企業管治職能

董事會負責履行守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責。董事會的主要企業管治職責及職能為制定及檢討本公司企業管治之政策及常規、檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、審閱及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規、制定、審閱及監察適用於僱員及董事之行為守則及檢討本公司遵守守則條文之情況及審閱企業管治報告所載披露資料。

年內，董事會檢討本公司遵守守則條文之情況及審閱企業管治報告所載披露資料。

E. 與股東的溝通

E.1 有效溝通

管理層相信，與廣大投資者有效溝通是必需的。於本年度執行董事及高級管理層在中國、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，提供本公司業務及發展的最新資料。此外，公眾及個別股東的提問亦會盡快獲解答。公佈文件連同最近期的公司資料及消息，均在本公司網站上可供查閱。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效渠道。董事、高級管理層及外聘核數師會出席股東會議，回答股東問題。

年內，各董事於股東週年大會的出席率如下：

| 董事 | 出席率 |
|------------------|-----|
| 執行董事： | |
| 許榮茂(董事會及提名委員會主席) | 1/1 |
| 許世壇(董事會副主席) | 1/1 |
| 劉賽飛 | 1/1 |
| 許幼農 | 1/1 |
| 湯沸 | 1/1 |
| 廖魯江 | 1/1 |
| 獨立非執行董事： | |
| 簡麗娟(審核委員會主席) | 1/1 |
| 呂紅兵(薪酬委員會主席) | 1/1 |
| 林清錦 | 1/1 |

股東權利

股東召開股東特別大會(「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」)，現址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室。股東特別大會呈請人必須於彼等的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提交之呈請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符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要要求召開股東特別大會。

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)可自行召開大會，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。

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，為於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守細則第58條。有關規定及程序如上述。

企業管治報告

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。本公司股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司的網站。

股東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。股東如有查詢，可隨時郵寄至本公司總辦事處，並註明公司秘書收。

本公司章程文件的重大變動

截至2013年12月31止年度內，本公司的章程文件並無任何重大變動。

E.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。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。

F 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小時更新其技能及知識的專業培訓。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資訊交流良好，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，而所有董事會成員均可取得公司秘書之意見。

在未來的日子，董事會繼續努力維持本公司良好的企業管治常規，以繼續提升股東的整體利益。

董事及高級管理層簡介



杭州世茂之西湖

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，63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24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64.22%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(上海世茂副主席兼總裁)的父親。



董事及高級管理層簡介

許世壇(副主席)

許世壇先生，37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15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；及上海世茂副主席兼總裁許薇薇小姐的弟弟。

劉賽飛

劉賽飛先生，52歲，自2003年起加盟本集團及於2010年2月1日起獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁兼區域工程管理總裁，負責本集團項目的工程管理。劉先生於2000年取得澳洲西悉尼大學工程管理碩士，並於建築設計及項目管理方面擁有逾29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。

許幼農

許幼農先生，55歲，自2001年6月起加盟本集團及於2011年1月1日起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，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，許幼農先生於1983年至1992年任職於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，43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。湯女士於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20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，42歲，自2011年1月起加盟本集團及於2013年2月6日起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11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)。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，59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22年經驗。簡女士是根據《證券及期貨條例》獲註冊的三間持牌法團，即亞洲資產管理有限公司(「亞洲資產管理」)、亞洲資產研究有限公司(「亞洲資產研究」)及蓮花資產管理有限公司的負責人員。亞洲資產現為香港聯合交易所有限公司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香港聯合交易所有限公司上市的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投資有限公司之獨立非執行董事。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，47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21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，53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12年。林先生於物業發展和建築業擁有30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13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自本公司截至2013年6月30日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 |
|-------------------------|--|
| 獨立非執行董事 簡麗娟女士 | 於2013年12月18日獲委任為聯交所上市公司四海國際集團有限公司之獨立非執行董事職務。 |

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。

股東資料

年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaoproperty.com)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本年報，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於接收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樓向本公司於香港之股份過戶及登記分處索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取日後本公司公司通訊之語文版本或形式，可隨時電郵或郵寄通知本公司股份過戶及登記分處，費用全免。

股東週年大會

2014年股東週年大會將於2014年6月23日(星期一)舉行。2014年股東週年大會通告載於發給股東的通函內；該通函連同本年報已一併寄發予股東。2014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。

2013年股息

| | |
|--------|--------|
| 中期股息 | 無 |
| 建議末期股息 | 每股81港仙 |

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2014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 | 2014年6月19日(星期四)下午4時30分 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續 | 2014年6月20日(星期五)及2014年6月23日(星期一) |
| 記錄日期 | 2014年6月23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 | 2014年7月18日(星期五)下午4時30分 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續 | 2014年7月21日(星期一)及2014年7月22日(星期二) |
| 記錄日期 | 2014年7月22日 |
| 寄發末期股息 | 2014年8月5日 |

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74頁至184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2013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。

獨立核數師報告

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2013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，2014年3月25日

綜合資產負債表

於2013年12月31日

| | 附註 | 於12月31日 | |
|---------------------|----|--------------------|--------------------|
| | | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | 6 | 10,378,052 | 9,702,631 |
| 投資物業 | 7 | 26,941,944 | 26,248,098 |
| 土地使用權 | 8 | 5,645,416 | 4,717,336 |
| 無形資產 | 9 | 1,847,573 | 2,139,925 |
| 聯營公司 | 11 | 1,650,578 | 1,490,441 |
| 合營企業 | 12 | 5,365,806 | 3,985,956 |
| 應收關聯方款項 | 19 | 2,266,694 | 1,561,719 |
| 可供出售金融資產 | 13 | 408,440 | 369,833 |
| 遞延所得稅資產 | 24 | 1,306,338 | 1,248,390 |
| 其他非流動資產 | 14 | 2,008,313 | 757,250 |
| | | 57,819,154 | 52,221,579 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 15 | 62,559,873 | 37,608,942 |
| 持作銷售用途的落成物業 | 16 | 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 | 17 | 11,217,421 | 6,638,544 |
| 收購土地使用權之預付款項 | 18 | 9,632,388 | 6,676,235 |
| 預付所得稅 | | 2,154,779 | 1,165,244 |
| 應收關聯方款項 | 19 | 1,206,095 | 1,316,027 |
| 受限制現金 | 20 | 2,547,231 | 2,204,028 |
| 現金及現金等價物 | 20 | 17,026,018 | 15,893,845 |
| | | 117,948,704 | 78,606,216 |
| 總資產 | | 175,767,858 | 130,827,795 |
| 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 | 2,195,555 | 1,548,559 |
| — 其他 | 22 | 39,190,420 | 34,002,316 |
| | | 41,742,250 | 35,907,150 |
| 非控制性權益 | | 10,109,612 | 5,020,082 |
| 總權益 | | 51,851,862 | 40,927,232 |

綜合資產負債表

於2013年12月31日

| | 附註 | 於12月31日 | |
|-----------------|----|--------------------|--------------------|
| | | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 23 | 37,553,681 | 28,613,297 |
| 遞延所得稅負債 | 24 | 3,985,242 | 3,775,578 |
| | | 41,538,923 | 32,388,875 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款 | 25 | 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 | 23 | 11,775,322 | 12,380,644 |
| 衍生金融工具 | 26 | 36,898 | 42,572 |
| 應付關聯方款項 | 27 | 10,336,395 | 2,897,713 |
| 遞延收入 | | 5,057 | 36,615 |
| | | 82,377,073 | 57,511,688 |
| 總負債 | | 123,915,996 | 89,900,563 |
| 總權益及負債 | | 175,767,858 | 130,827,795 |
| 流動資產淨值 | | 35,571,631 | 21,094,528 |
| 總資產減流動負債 | | 93,390,785 | 73,316,107 |

許榮茂
董事

許世壇
董事

第82頁至184頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

資產負債表

於2013年12月31日

| | 附註 | 於12月31日 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|---------------------|----|---------------------------|--------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司的權益 | 10 | 25,070,179 | 23,438,485 |
| 流動資產 | | | |
| 其他應收賬款及預付款項 | | 1,082 | 1,117 |
| 應收附屬公司股息 | 10 | 94,250 | 267,000 |
| 現金及現金等價物 | 20 | 59,503 | 38,954 |
| | | 154,835 | 307,071 |
| 總資產 | | 25,225,014 | 23,745,556 |
| 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 | 2,195,555 | 1,548,559 |
| — 其他 | 22 | 4,735,388 | 7,405,755 |
| 總權益 | | 7,287,218 | 9,310,589 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 23 | 16,291,756 | 10,810,720 |
| 流動負債 | | | |
| 借貸 | 23 | 1,021,763 | 3,146,369 |
| 衍生金融工具 | 26 | 36,898 | 42,572 |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款 | | 356,577 | 239,635 |
| 應付附屬公司款項 | 10 | 230,802 | 195,671 |
| | | 1,646,040 | 3,624,247 |
| 總負債 | | 17,937,796 | 14,434,967 |
| 總權益及負債 | | 25,225,014 | 23,745,556 |
| 流動負債淨額 | | (1,491,205) | (3,317,176) |
| 總資產減流動負債 | | 23,578,974 | 20,121,309 |

許榮茂
董事

許世壇
董事

綜合全面收入報表

截至2013年12月31日止年度

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|----------------------|----|-------------------|-------------------|
| | | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 收入 | 5 | 41,502,660 | 28,652,243 |
| 銷售成本 | 29 | (26,861,772) | (19,046,444) |
| 毛利 | | 14,640,888 | 9,605,799 |
| 投資物業公允價值收益 | 7 | 1,031,206 | 2,362,880 |
| 其他收入／其他收益－淨額 | 28 | 845,063 | 1,196,104 |
| 營銷及市場推廣成本 | 29 | (1,305,735) | (1,046,841) |
| 行政開支 | 29 | (2,283,303) | (1,815,871) |
| 其他營運開支 | 29 | (592,136) | (266,706) |
| 經營利潤 | | 12,335,983 | 10,035,365 |
| 融資收入 | | 190,850 | 146,055 |
| 融資成本 | | (312,211) | (168,170) |
| 融資成本－淨額 | 30 | (121,361) | (22,115) |
| 應佔業績 | | | |
| － 聯營公司 | 11 | (51,443) | (210,938) |
| － 合營企業 | 12 | 895,649 | 363,125 |
| | | 844,206 | 152,187 |
| 除所得稅前利潤 | | 13,058,828 | 10,165,437 |
| 所得稅開支 | 32 | (4,833,504) | (3,580,949) |
| 年度利潤 | | 8,225,324 | 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 | | 28,955 | 76,853 |
| 年度全面收入總額 | | 8,254,279 | 6,661,341 |

綜合全面收入報表

截至2013年12月31日止年度

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------------|----|------------------|------------------|
| | | 2013年 人民幣千元 | 2012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 | | 7,389,857 | 5,764,632 |
| 非控制性權益 | | 835,467 | 819,856 |
| | | 8,225,324 | 6,584,488 |
| 年度歸屬於以下人士之全面收入總額： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 7,408,452 | 5,813,987 |
| 非控制性權益 | | 845,827 | 847,354 |
| | | 8,254,279 | 6,661,341 |
| 本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利 | | | |
| — 基本(人民幣分) | 33 | 213.3 | 166.3 |
| — 攤薄(人民幣分) | 33 | 213.2 | 166.2 |

第82頁至184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 | |
|----|----|----------------|----------------|
| | | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 股息 | 34 | 2,195,555 | 1,548,559 |

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

| 附註 | 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 |
|--------------------|-------------|-----------------------|-----------------|-------------|
| | 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： | | | | |
| 附屬公司非控制性權益注資 | - | - | 4,305,600 | 4,305,600 |
| 出售附屬公司 | - | - | (27,789) | (27,789) |
| 股份獎勵計劃 | | | | |
| — 僱員服務價值 | 21(d) | 32,183 | - | 32,183 |
| — 購買股份 | | (89,636) | - | (89,636) |
| 應付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 |

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

| 附註 | 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 | |
|--------------------|-------------|-----------------------|-----------------|-------------|-----------|
| | 股本 人民幣千元 | 儲備 人民幣千元 (附註22) | | | |
| 於2012年1月1日的結餘 | 355,737 | 30,235,943 | 4,426,397 | 35,018,077 | |
| 年度利潤 | - | 5,764,632 | 819,856 | 6,584,488 | |
| 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 | - | 65,807 | 36,664 | 102,471 | |
| 可供出售金融資產的公允價值收益的稅項 | - | (16,452) | (9,166) | (25,618) | |
| 年度全面收入總額 | - | 5,813,987 | 847,354 | 6,661,341 | |
| 與擁有人的交易： | | | | | |
| 收購附屬公司額外權益 | - | - | (330,000) | (330,000) | |
| 附屬公司非控制性權益注資 | - | - | 124,502 | 124,502 | |
| 僱員購股權計劃 | | | | | |
| — 發行股份所得款項 | 21(b) | 538 | 29,703 | - | 30,241 |
| 股份獎勵計劃 | | | | | |
| — 購買股份 | | - | (21,207) | - | (21,207) |
| 應付2011年末期股息 | 34 | - | (507,551) | (48,171) | (555,722) |
| 與擁有人的交易總額 | 538 | (499,055) | (253,669) | (752,186) | |
| 於2012年12月31日的結餘 | 356,275 | 35,550,875 | 5,020,082 | 40,927,232 | |

第82頁至184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2013年12月31日止年度

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|----------------------|-------|----------------|----------------|
| | | 2013年 人民幣千元 | 2012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)／所得現金淨額 | 35 | (3,901,786) | 14,513,221 |
| 已收利息 | | 190,850 | 146,055 |
| 已付利息 | | (3,486,576) | (3,169,479) |
| 已付中國所得稅 | | (3,613,568) | (3,095,484) |
| 經營業務活動(所用)／所得現金淨額 | | (10,811,080) | 8,394,313 |
| 投資活動產生的現金流量 | | | |
| 購置物業及設備及投資物業 | | (3,749,751) | (3,627,887) |
| 出售物業及設備 | | 5,664 | 2,444 |
| 購入土地使用權及其他非流動資產 | | (1,034,007) | (647,046) |
| 出售附屬公司(失去控制權) | 11,12 | 637,816 | 161,070 |
| 收購附屬公司 | 12 | (156,101) | – |
| 向聯營公司注資 | 11 | (126,830) | (393,098) |
| 向合營企業注資 | 12 | (65,000) | – |
| 出售合營企業 | 12 | 359,780 | – |
| 收購股權之預付款項 | 14 | (1,296,363) | – |
| 給予合營企業墊款(增加)／減少 | 19 | (704,975) | 1,223,327 |
| 投資活動所用現金淨額 | | (6,129,767) | (3,281,190) |
| 融資活動產生的現金流量 | | | |
| 借貸所得款項 | | 39,191,116 | 28,259,939 |
| 償還借貸 | | (29,756,334) | (28,702,243) |
| 購回股份 | | (89,636) | (21,207) |
| 發行新股 | | – | 30,241 |
| 由附屬公司非控制性權益注資 | | 4,305,600 | 124,502 |
| 已付本公司權益持有人股息 | | (1,515,899) | (507,551) |
| 已付非控制性權益股息 | | (34,108) | (48,171) |
| 應付附屬公司非控制性權益金額增加 | 27 | 6,133,132 | – |
| 借貸產生的受限制現金抵押增加 | | (48,127) | (665,512) |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | | 18,185,744 | (1,530,002) |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | | |
| 年初的現金及現金等價物 | | 15,893,845 | 12,312,740 |
| 匯率變動的影響 | | (112,724) | (2,016) |
| 年終的現金及現金等價物 | 20 | 17,026,018 | 15,893,845 |

第82頁至184頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

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。

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。

(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利潤或虧損(重新分類調整)之基準於「其他全面收入」(「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。

綜合財務報表附註

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(續)

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。有關影響見附註11及附註12。

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原則，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。有關影響見附註3及附註7。

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。

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)

- 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。
- 2012年及2013年的年度改進包括下列若干修訂：
 - 香港財務報告準則第2號「股份支付」之修訂；
 - 香港財務報告準則第3號「業務合併」之修訂及由此產生的香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」以及香港會計準則第39號「金融工具—確認及計量」之修訂；
 - 香港財務報告準則第8號「運營分部」之修訂；
 - 香港會計準則16號「物業、廠房及設備」及香港會計準則第38號「無形資產」之修訂；
 - 香港會計準則第24號「關聯方披露」之修訂
 - 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」之修訂
 - 香港會計準則第40號「投資物業」之修訂

綜合財務報表附註

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)

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):

- 香港會計準則第39號(修訂本)「金融工具：確認及計量」－「衍生工具的更替」，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。
- 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期間生效並容許提早採納。

由於本公司為其在中國內地從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2013年12月31日，本公司流動負債超出流動資產約人民幣1,491,205元。本公司已就緊隨2013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2014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。有關本公司借貸之其他資料載於附註23。

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按收購日的公允價值計量。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。

綜合財務報表附註

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)

(a) 業務合併(續)

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，購買方先前持有的被購買方股本權益於購買當日的公允價值乃透過損益重新計量為於購買當日的公允價值。

本集團所轉讓的任何或然代價將在購買當日按公允價值確認。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期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。

(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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

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，以確認於收購日期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。

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對銷。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」)提供的內部報告的資料相符。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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

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。

(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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.6 物業及設備(續)

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。

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 | 5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，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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.7 投資物業(續)

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。

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異，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。倘另一方經營租賃物業，則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／合營企業在收購日期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期內所宣派的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於綜合財務報表的資產淨值(包括商譽)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。

綜合財務報表附註

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) 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(c) 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。至於債務證券，本集團採納上述「貸款及應收款項」所定的準則。倘股本投資分類為可供出售，則證券的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，則累計虧損以收購成本及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，並會於權益刪除，及於收入報表內確認。於收入報表的股本工具確認的減值虧損不會透過收入報表撥回。如於後續期間，分類為可供出售的債務工具的公允價值上升，同時此上升客觀上與減值虧損於損益確認後發生的事項相關，則減值虧損於收入報表撥回。

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。

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確認，而遞延首日損益不予撥回。

2 重大會計政策概要(續)

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運作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。

綜合財務報表附註

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。

綜合財務報表附註

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。

綜合財務報表附註

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.23 收入確認(續)

(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。

(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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.25 租賃(續)

(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。

2.26 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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(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和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。

於2013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720,428,000元(2012年：人民幣749,468,000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2013年12月31日，本集團通過利率掉期將300,000,000美元(2012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收入報表的影響。

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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 現金流及公允價值利率風險(續)

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173,559,900元(2012年：人民幣129,547,020元)，主要原因為於2013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72,510,000元(2012年：人民幣54,706,515元)，主要原因為於2013年12月31日浮息借貸的利息開支上升/下降所致。

(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2013年12月31日的銀行存款結餘。

| 交易方 | 評級(附註) | 於12月31日 | |
|-----|--------|----------------|----------------|
| | | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 銀行A | A- | 5,654,411 | 4,265,122 |
| 銀行B | BBB | 2,802,173 | 2,864,095 |
| 銀行C | A | 2,238,566 | — |
| 銀行D | A- | 1,677,715 | 1,727,726 |
| 銀行E | B | 1,568,346 | 568,090 |

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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

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。

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2013年12月31日 | | | | | |
| 借貸及利息款項(附註) | 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 | 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 |
| 於2012年12月31日 | | | | | |
| 借貸及利息款項(附註) | 15,152,613 | 8,714,961 | 18,678,245 | 9,372,340 | 51,918,159 |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款 | 13,656,136 | 14,557 | 21,597 | 14,490 | 13,706,780 |
| 應付關聯方款項 | 2,897,713 | - | - | - | 2,897,713 |
| 衍生金融工具 | 42,572 | - | - | - | 42,572 |
| | 31,749,034 | 8,729,518 | 18,699,842 | 9,386,830 | 68,565,224 |

附註：借貸利息乃按2013年及2012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2013年及2012年12月31日適用的利率進行估計。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(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2013年12月31日按公允價值計量之資產及負債。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 |

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(e) 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2012年12月31日按公允價值計量之資產及負債：

| 於2012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 | 369,833 | — | — | 369,833 |
| 負債 | | | | |
| 衍生金融工具 | — | — | 42,572 | 42,572 |

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。

綜合財務報表附註

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 | 總額 人民幣千元 |
|------------------------|-------------------------------------|-------------|
| 年初結餘 | 42,572 | 42,572 |
| 於損益確認之收益 | (5,674) | (5,674) |
| 年終結餘 | 36,898 | 36,898 |
| 年內收益或虧損總額(計入年終所持資產之損益) | (5,674) | (5,674) |
| 年內未變現之收益或虧損變動(計入年終損益) | (5,674) | (5,674) |

下表呈列截至2012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 | 總額 人民幣千元 |
|------------------------|-------------------------------------|-------------|
| 年初結餘 | 52,115 | 52,115 |
| 於損益確認之收益 | (9,543) | (9,543) |
| 年終結餘 | 42,572 | 42,572 |
| 年內收益或虧損總額(計入年終所持資產之損益) | (9,543) | (9,543) |
| 年內未變現之收益或虧損變動(計入年終損益) | (9,543) | (9,543) |

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具

集團

| 金融資產 | 於12月31日 | |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012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 | 5,512,784 | 3,719,176 |
| — 應收關聯方款項 | 3,472,789 | 2,877,746 |
| — 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 |
| 可供出售金融資產 | 408,440 | 369,833 |
| 合計 | 28,967,262 | 25,064,628 |

| 金融負債 | 於12月31日 | |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 按公允價值計入損益之負債： | | |
| — 衍生金融工具 | 36,898 | 42,572 |
| 按攤銷成本列賬的其他金融負債： | | |
| — 借貸 | 49,329,003 | 40,993,941 |
| — 應付貿易賬款及其他應付賬款 | 19,918,212 | 13,706,780 |
| — 應付關聯方款項 | 10,336,395 | 2,897,713 |
| 合計 | 79,620,508 | 57,641,006 |

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具(續)

本公司

| 金融資產 | 於12月31日 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012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 | 1,082 | 1,117 |
| — 應收附屬公司股息 | 94,250 | 267,000 |
| — 現金及現金等價物 | 59,503 | 38,954 |
| 合計 | 154,835 | 307,071 |

| 金融負債 | 於12月31日 | |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 按公允價值計入損益之負債： | | |
| — 衍生金融工具 | 36,898 | 42,572 |
| 按攤銷成本列賬的其他金融負債： | | |
| — 借貸 | 17,313,519 | 13,957,089 |
| — 應付貿易賬款及其他應付賬款 | 356,577 | 239,635 |
| — 應付附屬公司款項 | 230,802 | 195,671 |
| 合計 | 17,937,796 | 14,434,967 |

綜合財務報表附註

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。

綜合財務報表附註

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

(a) 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方列作投資物業。

綜合財務報表附註

5 分部資料

本集團的主要經營決策者(「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 | |
|----------|-------------------|-------------------|
| | 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 |
| | 41,502,660 | 28,652,243 |

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料

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 | 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 |

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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 | 6,336,389 | 21,418,512 | 897,342 | — | 28,652,243 |
| 經營利潤 | 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 | 3,520,726 | 6,695,518 | 73,752 | (124,559) | 10,165,437 |
| 所得稅開支 | | | | | (3,580,949) |
| 年度利潤 | | | | | 6,584,488 |
| 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) | 8,064 | (13,708) | — | — | (5,644) |

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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 | 37,677,734 | 79,633,949 | 11,504,874 | 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 | | | | 393,015 |
| 總資產 | | | | 130,827,795 |
| 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 | 21,988,829 | 42,620,480 | 6,050,928 | 70,660,237 |
| 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 | | | | 285,374 |
| 總負債 | | | | 89,900,563 |

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。

綜合財務報表附註

6 物業及設備—本集團

| | 在建資產 人民幣千元 | 酒店樓宇 及裝修 人民幣千元 | 傢俬及設備 人民幣千元 | 噴射飛機 及汽車 人民幣千元 | 自用樓宇 人民幣千元 | 總額 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 於完成時轉撥 | (1,045,221) | - | - | - | (62,003) | (1,107,224) |
| | (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 |

綜合財務報表附註

6 物業及設備—本集團(續)

| | 在建資產 人民幣千元 | 酒店樓宇 及裝修 人民幣千元 | 傢俬及設備 人民幣千元 | 噴射飛機 及汽車 人民幣千元 | 自用樓宇 人民幣千元 | 總額 人民幣千元 |
|--------------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------------|---------------|-------------|
| 成本 | | | | | | |
| 於2012年1月1日 | 3,064,683 | 5,395,075 | 234,294 | 459,495 | 411,792 | 9,565,339 |
| 添置 | 1,546,742 | 22,589 | 70,604 | 3,994 | 180,794 | 1,824,723 |
| 土地使用權攤銷 | 20,268 | - | - | - | - | 20,268 |
| 出售 | - | - | (10,383) | (6,679) | - | (17,062) |
| 轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業 | (53,743) | - | - | - | (85,101) | (138,844) |
| 於2012年12月31日 | 4,577,950 | 5,417,664 | 294,515 | 456,810 | 507,485 | 11,254,424 |
| 累計折舊 | | | | | | |
| 於2012年1月1日 | - | 1,064,100 | 66,380 | 60,454 | 48,616 | 1,239,550 |
| 年度支出 | - | 262,314 | 40,537 | 32,785 | 11,395 | 347,031 |
| 出售 | - | - | (8,386) | (5,315) | - | (13,701) |
| 轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業 | - | - | - | - | (21,087) | (21,087) |
| 於2012年12月31日 | - | 1,326,414 | 98,531 | 87,924 | 38,924 | 1,551,793 |
| 賬面淨值 | | | | | | |
| 於2012年12月31日 | 4,577,950 | 4,091,250 | 195,984 | 368,886 | 468,561 | 9,702,631 |

截至2013年12月31日止年度，折舊開支人民幣372,580,000元(2012年：人民幣347,031,000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2013年12月31日，本集團賬面總值人民幣4,808,965,000元(2012年：人民幣5,747,018,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干銀行借貸作抵押(附註23)。

截至2013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187,646,000元(2012年：人民幣131,231,000元)。借貸成本的資本化加權平均比率為7.43%(2012年：7.48%)。

綜合財務報表附註

7 投資物業 – 本集團

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 按公允價值計量 | | |
| 於1月1日的年初結餘 | 19,984,579 | 16,747,699 |
| 添置 – 轉撥自發展中物業 | 193,196 | 242,937 |
| 添置 – 建築成本及其他 | 1,142,388 | 631,063 |
| 出售 | (411,000) | – |
| 公允價值收益 | 1,031,206 | 2,362,880 |
| | 21,940,369 | 19,984,579 |
| 按成本計量 | | |
| 於1月1日的年初結餘 | 6,263,519 | 3,819,280 |
| 添置 – 建築成本及其他 | 2,140,581 | 2,444,239 |
| 轉撥至發展中物業 | (3,402,525) | – |
| | 5,001,575 | 6,263,519 |
| 於12月31日的年終結餘 | 26,941,944 | 26,248,098 |

於2013年12月31日，約人民幣5,001,575,000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(2012年12月31日：約人民幣6,263,519,000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 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 租金收入 | 555,888 | 507,415 |
| 產生租金收入之物業直接經營開支 | 40,532 | 33,119 |
| 並無產生租金收入之物業直接經營開支 | 2,154 | 5,415 |

綜合財務報表附註

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(「威格斯」)及上海眾華資產評估有限公司(「上海眾華」)已對本集團投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2013年及2012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 | | |
| | 相同資產於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元 | 重大其他可觀察 輸入參數 (第二級) 人民幣千元 | 重大不可觀察 輸入參數 (第三級) 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。

採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量(第三級)

| | 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 人民幣千元 | 在建投資物業 人民幣千元 | 總額 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 |
| 年內收益或虧損總額 (計入年終所持資產之損益) | 626,251 | 404,955 | 1,031,206 |
| 年內未變現之收益或虧損變動 (計入年終所持資產之損益) | 626,251 | 404,955 | 1,031,206 |

綜合財務報表附註

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2013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2013年12月31日，物業的公允價值已由威格斯及上海眾華釐定。

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。

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)

| 項目 | 於2013年12月 31日的公允價值 (人民幣千元) | 估值技術 | 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 |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------|--|------------------------|
| 落成商業樓宇—中國 | 16,422,540 | 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 |
| 在建商業樓宇—中國 | 5,517,829 | 貼現現金流及估計至落成 時所需的成本 | 租值 | 每月每平方米人民幣11,477元至 人民幣34,350元(每月每平方 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 |
| | | | 估計至落成時成本 | 人民幣2,375,246元至 人民幣978,046,986元 (人民幣291,447,180元) | 估計成本越高，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。

綜合財務報表附註

7 投資物業 – 本集團(續)

(c) 抵押

於2013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15,686,452,000元(2012年：人民幣15,261,100,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

(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。並未於財務報表中確認的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 | |
|--------|------------------|------------------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於1年內 | 308,405 | 325,370 |
| 1年至5年內 | 923,827 | 863,981 |
| 多於5年 | 782,118 | 707,087 |
| | 2,014,350 | 1,896,438 |

綜合財務報表附註

8 土地使用權—本集團

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012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 | 4,717,336 | 2,475,068 |
| 添置 | 1,072,977 | 2,422,593 |
| 攤銷 | | |
| — 於物業及設備資本化(附註6) | (20,283) | (20,268) |
| — 確認為開支(附註29) | (44,742) | (42,368) |
| 轉撥至發展中物業及持作銷售用途的落成物業 | (79,872) | (117,689) |
| 年終結餘 | 5,645,416 | 4,717,336 |
| 於香港境外以租賃持有： | | |
| 超過50年 | 78,102 | 79,103 |
| 10年至50年之間 | 5,567,314 | 4,638,233 |
| | 5,645,416 | 4,717,336 |

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2013年12月31日，土地使用權人民幣852,584,000元(2012年：人民幣1,877,321,000元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註23)。

綜合財務報表附註

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 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 年初結餘 | 2,139,925 | 2,264,027 |
| 無形資產撇銷(附註29) | (292,352) | (124,102) |
| 年終結餘 | 1,847,573 | 2,139,925 |

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 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012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 | 6,915 | 299,267 |
| 酒店業務 | 130,928 | 130,928 |
| | 1,847,573 | 2,139,925 |

現金產生單位的可收回數額根據相關物業公允價值(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(經調整控制溢價)的報價而釐定，其他現金產生單位的公允價值則按相關物業的價值而釐定。其他現金產生單位的公允價值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。

綜合財務報表附註

10 於附屬公司權益－本公司

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------|-------------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 於附屬公司權益 | | |
| －非上市股份，按成本 | 738,078 | 290,902 |
| －應收附屬公司款項(附註) | 24,332,101 | 23,147,583 |
| | 25,070,179 | 23,438,485 |
| 應收附屬公司股息 | 94,250 | 267,000 |
| 應付附屬公司款項(附註) | 230,802 | 195,671 |

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2013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 | |
|----------------|------------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 應佔資產淨值： | | |
| 年初結餘 | 1,490,441 | 1,308,281 |
| 注資(附註(a)) | 126,830 | 393,098 |
| 轉撥自附屬公司(附註(b)) | 84,750 | — |
| 應佔業績 | (51,443) | (210,938) |
| 年終結餘 | 1,650,578 | 1,490,441 |

(a) 本集團於2013年成立若干聯營公司，注資總額為人民幣126,830,000元。

(b) 本集團於2013年6月以代價人民幣756,000,000元向第三方出售當時全資擁有之附屬公司杭州世茂世紀置業有限公司90%股權。此項出售產生虧損人民幣188,091,000元，出售之現金流入淨額為人民幣719,395,000元。

綜合財務報表附註

11 聯營公司—本集團(續)

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 (%) |
|------------------------|--------|-------------------|---------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| 2013年 | | | | | | |
| 廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)* | 中國 | 4,599,547 | (4,538,983) | 259,813 | (49,571) | 20% |
| 海峽建設投資(控股)有限公司(「海峽建設」) | 英屬處女群島 | 5,871,255 | (4,568,593) | 414,847 | 2,980 | 49% |
| 成都恒裕房地產開發有限公司(「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) | |
| 2012年 | | | | | | |
| 廣州利合 | 中國 | 4,578,300 | (4,468,164) | 296,544 | (94,627) | 20% |
| 海峽建設 | 英屬處女群島 | 4,331,884 | (3,023,202) | - | (98,965) | 49% |
| 其他 | 英屬處女群島 | 90,471 | (9,848) | 10,370 | (17,346) | 33% |
| | | 9,000,655 | (7,501,214) | 306,914 | (210,938) | |

- * 廣州利合為本集團之聯營公司，本集團持有其20%的股權。廣州利合的房地產發展項目土地分為三個階段。根據先前已協定的地價付款計劃，第三階段的地價人民幣10,200,000,000元應於2011年12月結算。於2013年6月30日，總額為人民幣7,700,000,000元之地價仍未結算。於2013年10月，廣州利合就上述人民幣7,700,000,000元尚未結算地價之付款計劃與相關政府部門簽訂補充協議。根據補充協議訂明的付款計劃，人民幣4,500,000,000元之地價已於2013年結算，惟剩餘地價須於2014年11月前結算。由於廣州利合已與相關政府部門就尚未結算地價之付款計劃達成協定，並已與相關政府部門溝通，本公司董事認為，延遲支付地價對本集團於2013年12月31日之經營業績及財務狀況並無重大不利影響。

本集團於2013年及2012年12月31日並無個別重大的聯營公司。

綜合財務報表附註

12 合營企業 – 本集團

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 應佔資產淨值： | | |
| 年初結餘 | 3,985,956 | 1,522,831 |
| 注資(附註(a)) | 65,000 | – |
| 轉撥自附屬公司(附註(b)) | 949,980 | 2,100,000 |
| 轉撥至附屬公司(附註(c)) | (305,683) | – |
| 出售(附註(d)) | (225,096) | – |
| 應佔業績 | 895,649 | 363,125 |
| 年終結餘 | 5,365,806 | 3,985,956 |

(a) 本集團於2013年成立若干共同控制實體，注資總額為人民幣65,000,000元。

(b) 本集團於2013年12月以代價人民幣46,920,000元向第三方出售一間當時全資擁有之附屬公司46%股權。根據經修訂之組織章程細則，本集團及該第三方將共同控制該實體之運營。此項出售產生淨收益人民幣38,480,000元，現金流出淨額為人民幣77,645,000元。

於2013年12月，兩名第三方分別單方面向本集團兩間附屬公司注資，總代價為人民幣1,200,000,000元及人民幣104,000,000元，本集團於該兩間附屬公司之股權因而分別由100%攤薄至40%，及由100%攤薄至49%。根據經修訂之組織章程細則，本集團及該等第三方將共同控制該等實體之運營。本集團於該兩間實體之保留權益之公允價值與其賬面值相若。該等交易產生之現金流出淨額約人民幣3,934,000元已於現金流量表確認為投資活動現金流出。

(c) 本集團於2013年1月以現金代價人民幣290,000,000元收購青島世茂新城房地產開發有限公司(「青島新城」) 50%股權。收購完成後，青島新城成為本集團之全資附屬公司。收購代價與所收購之青島新城資產淨值之公允價值相若。收購的可識別資產包括現金及現金等價物人民幣134,000,000元、發展中物業人民幣2,847,000,000元及其他資產人民幣357,000,000元。所承擔之可識別負債包括借貸人民幣1,130,000,000元、預收款項人民幣815,000,000元及其他負債人民幣1,103,000,000元。此項收購產生現金流出淨額人民幣156,101,000元。

(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)。

綜合財務報表附註

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 (%) |
|-----------------------------|------|-------------------|--------------------|------------------|------------------------|--------------------|
| 2013年 | | | | | | |
| 天津津南新城房地產開發有限公司 (「天津津南」) | 中國 | 2,414,835 | (1,527,793) | 104,605 | (17,096) | 25% |
| 南昌世茂新發展置業有限公司 (「南昌新發展」) | 中國 | 2,408,778 | (1,469,324) | 698,258 | 106,144 | 50% |
| 長沙世茂房地產有限公司 (「長沙房地產」) | 中國 | 1,300,286 | (802,152) | 319,800 | 7,019 | 25% |
| 成都世茂投資有限公司 (「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% |
| 廣州市誠譽房地產開發有限公司 (「廣州誠譽」) | 中國 | 2,575,136 | (2,547,878) | - | (2,742) | 50% |
| 無錫世茂房地產開發有限公司(「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 | |

* 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 (%) |
|---------------|------|-------------|-------------|-------------|------------------------|--------------------|
| 2012年 | | | | | | |
| 天津津南 | 中國 | 2,162,776 | (1,284,996) | 182,297 | (2,177) | 25% |
| 惠州富茂房地產開發有限公司 | 中國 | 724,268 | (499,171) | - | (13,583) | 50% |
| 青島新城 | 中國 | 1,624,482 | (1,315,140) | - | (16,530) | 50% |
| 南昌新發展 | 中國 | 1,933,964 | (1,083,519) | 251,542 | 50,443 | 50% |
| 長沙房地產 | 中國 | 700,030 | (196,488) | 378,876 | 3,542 | 50% |
| 成都投資 | 中國 | 1,250,100 | (449,596) | - | 504 | 50% |
| 興貴投資有限公司 | 香港 | 2,459,077 | (2,181,777) | 956,341 | 252,557 | 50% |
| 興創企業有限公司 | 香港 | 1,228,694 | (1,088,843) | 631,592 | 88,804 | 50% |
| 其他 | | 728,458 | (499,171) | - | (14,453) | |
| | | 12,085,486 | (8,099,530) | 2,400,648 | 363,125 | |

本集團於2013年12月31日主要合營企業的詳情載列於附註36。

本集團於2013年及2012年12月31日並無個別重大的合營企業。

13 可供出售金融資產 – 本集團

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 年初結餘 | 369,833 | 267,362 |
| 於其他全面收入確認的公允價值收益 | 38,607 | 102,471 |
| 年終結餘 | 408,440 | 369,833 |

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2013年12月31日，賬面值為人民幣405,030,000元(2012年：人民幣82,000,000元)的可供出售金融資產已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

綜合財務報表附註

14 其他非流動資產 – 本集團

於2013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711,950,000元(2012年：人民幣757,250,000元)。

於2013年12月31日，本集團就收購若干股權預付人民幣1,296,363,000元，包括人民幣996,000,000元作為收購申銀萬國證券股份有限公司7.74%股權的預付款。根據上海世茂(買方)與中國光大集團(賣方)分別於2013年12月19日及2014年1月28日所簽訂的買賣協議，收購的總代價為人民幣2,186,000,000元。直至該等綜合財務報表批准之日，收購仍有待中國證監會審批。

15 發展中物業 – 本集團

| | 於12月31日 | |
|------------|-------------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 發展中物業包括： | | |
| 土地使用權 | 40,118,968 | 21,881,174 |
| 建築成本及資本化開支 | 18,371,350 | 12,384,879 |
| 資本化利息 | 4,069,555 | 3,342,889 |
| | 62,559,873 | 37,608,942 |

| | 於12月31日 | |
|-------------|-------------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012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 | 35,226,600 | 17,729,216 |
| 10年至50年 | 4,892,368 | 4,151,958 |
| | 40,118,968 | 21,881,174 |

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2013年12月31日，約人民幣21,203,862,000元(2012年：人民幣15,341,479,000元)的發展中物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註23)。

綜合財務報表附註

15 發展中物業－本集團(續)

截至2013年12月31日止年度，借貸的資本化比率為7.43%(2012年：7.48%)。

| | 於12月31日 | |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012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 | 18,360,724 | 15,793,008 |
| 預期將於12個月內竣工及可供出售 | 44,199,149 | 21,815,934 |
| | 62,559,873 | 37,608,942 |

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 | |
|-------------|------------------|------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 於香港境外以租賃持有： | | |
| 超過50年 | 2,267,370 | 1,020,287 |
| 10年至50年 | 215,992 | 133,839 |
| | 2,483,362 | 1,154,126 |

於2013年12月31日，人民幣4,442,640,000元(2012年：人民幣1,159,357,000元)的持作銷售用途的落成物業已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註23)。

截至2013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103,551,000元(2012年：無)。

綜合財務報表附註

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 | |
|-------------------|-------------------|------------------|
| | 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 |
| | 11,217,421 | 6,638,544 |

(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 |
| | 3,718,236 | 2,407,832 |

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 |
| | 3,718,236 | 2,407,832 |

綜合財務報表附註

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 | |
|-------------|------------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 90天內 | 464,295 | 326,277 |
| 超過90天至365天內 | 569,826 | 393,881 |
| 超過365天 | 206,888 | 233,245 |
| | 1,241,009 | 953,403 |

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2013年及2012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2013年12月31日，尚未取得有關所有權證。

綜合財務報表附註

19 應收關聯公司款項 – 本集團

| | 於12月31日 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 計入非流動資產 | | |
| – 合營企業 | 2,266,694 | 1,561,719 |

本集團已向若干合營企業墊支，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 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 計入流動資產 | | |
| – 擁有共同董事之公司 | 632 | 647 |
| – 聯營公司 | 1,091,338 | 1,151,448 |
| – 合營企業 | 114,125 | 163,932 |
| | 1,206,095 | 1,316,027 |

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。

綜合財務報表附註

20 現金及現金等價物及受限制現金－本集團及本公司

| | 於12月31日 | |
|------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 本集團 | | |
| 銀行結餘及現金 | | |
| －以人民幣列值 | 18,800,939 | 17,932,852 |
| －以美元列值 | 648,832 | 100,201 |
| －以港元列值 | 123,478 | 64,820 |
| 減：受限制現金 | (2,547,231) | (2,204,028) |
| | 17,026,018 | 15,893,845 |

| | 於12月31日 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 本公司 | | |
| 銀行結餘及現金－非受限制 | | |
| －以港元列值 | 42,049 | 6,247 |
| －以美元列值 | 8,790 | 32,707 |
| －以人民幣列值 | 8,664 | – |
| | 59,503 | 38,954 |

於2013年12月31日，本集團約人民幣517,457,000元(2012年：人民幣222,381,000元)的現金為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金(附註37)。本集團約人民幣2,029,774,000元(2012年：人民幣1,981,647,000元)的現金已作為本集團借貸的抵押品(附註23)。

將以人民幣列值的結餘兌換為外幣及把外幣匯出中國均須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規。

於2013年12月31日，銀行存款的實際利率為0.34%(2012年：0.35%)。

綜合財務報表附註

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2013年及2012年12月31日 | 0.1 | 5,000,000 | 500,000 | |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 於2012年1月1日 | | 3,465,951 | 346,595 | 355,737 |
| 僱員購股權計劃 — 已發行股份 | (b) | 6,621 | 662 | 538 |
| 於2012年12月31日 | | 3,472,572 | 347,257 | 356,275 |
| 僱員購股權計劃 — 已發行股份 | (b) | — | — | — |
| 於2013年12月31日 | | 3,472,572 | 347,257 | 356,275 |

(b) 首次公開招股前購股權計劃

根據於2006年6月9日通過以批准首次公開招股前購股權計劃的股東決議案，本公司有條件授予董事和經甄選的僱員合共63,920,000股普通股的購股權。按首次公開招股前購股權計劃的每股行使價5.625港元為根據全球發售價每股6.25港元(不包括經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費和聯交所交易費)折讓10%釐定。每份購股權可於授出日期起6年內行使，30%的購股權已於2007年3月31日歸屬，另外30%的購股權於2008年3月31日歸屬，而餘下40%的購股權於2009年3月31日歸屬。購股權視乎僱員於各歸屬日完成服務和於計劃訂明的表現評估，而購股權於緊隨各歸屬日後可予行使。本集團並無法律或推定責任以現金購回或支付購股權。該等購股權於2012年6月8日到期。

綜合財務報表附註

21 股本 – 本集團及本公司(續)

(b) 首次公開招股前購股權計劃(續)

未獲行使購股權數目的變動如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|------|-------------|-------------|
| | 2013年 千份 | 2012年 千份 |
| 年初結餘 | - | 8,024 |
| 已行使 | - | (6,621) |
| 已到期 | - | (1,403) |
| 年終結餘 | - | - |

於2013年12月31日，概無未獲行使購股權。

(c) 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。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。

(d) 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。

綜合財務報表附註

21 股本 – 本集團及本公司(續)

(d) 股份獎勵計劃(續)

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2013年12月31日止年度，該信託於市場購買10,757,500股普通股，總額為138,044,000港元(相等於人民幣110,843,000元)，其中4,336,654股股份根據股份計劃於截至2013年12月31日止年度授予合資格僱員。

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 | |
| | 2013年 | 2012年 |
| 期初尚未歸屬的股份 | - | - |
| 已授出 | 4,336,654 | - |
| 已歸屬 | - | - |
| 已到期 | - | - |
| 期末尚未歸屬的股份 | 4,336,654 | - |

截至2013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77,279,174港元(相等於人民幣60,756,887元)。

(e) 發行在外股份數目對賬如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------|-------------|-----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| | 千股 | 千股 |
| 已發行股份 | 3,472,572 | 3,472,572 |
| 減：為股份獎勵計劃購入的庫存股份 | (10,758) | (4,000) |
| 發行在外股份 | 3,461,814 | 3,468,572 |

(f) 重大非控制性權益

本集團於2013年及2012年12月31日並無個別重大的非控制性權益。

綜合財務報表附註

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2012年1月1日的結餘 | (185,787) | 10,254,302 | 105,117 | 630,872 | 4,949 | (117,130) | 19,543,620 | 30,235,943 |
| 年度利潤 | - | - | - | - | - | - | 5,764,632 | 5,764,632 |
| 年內其他全面收益，扣除稅項 | - | - | - | - | - | 49,355 | - | 49,355 |
| 僱員購股權計劃 | | | | | | | | |
| —僱員服務價值 | - | 105,117 | (105,117) | - | - | - | - | - |
| —發行股份所得款項 | - | 29,703 | - | - | - | - | - | 29,703 |
| 股份獎勵計劃 | | | | | | | | |
| —購買股份(附註21(d)) | - | (21,207) | - | - | - | - | - | (21,207) |
| 利潤分配 | - | - | - | 123,359 | - | - | (123,359) | - |
| 應付2011年末期股息 | - | (507,551) | - | - | - | - | - | (507,551) |
| 於2012年12月31日的結餘 | (185,787) | 9,860,364 | - | 754,231 | 4,949 | (67,775) | 25,184,893 | 35,550,875 |
| 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(d)) | - | (89,636) | - | - | - | - | - | (89,636) |
| 利潤分配 | - | - | - | 353,292 | - | - | (353,292) | - |
| 應付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 |
| 即： | | | | | | | | |
| 擬派末期股息 | | 2,195,555 | | | | | | 2,195,555 |
| 其他 | | 6,059,274 | | | | | | 6,059,274 |
| | | 8,254,829 | | | | | | 8,254,829 |

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2012年1月1日的結餘 | 10,254,302 | 105,117 | 4,949 | 162,536 | 10,526,904 |
| 年度虧損 | - | - | - | (1,073,535) | (1,073,535) |
| 僱員購股權計劃 | | | | | |
| —僱員服務價值 | 105,117 | (105,117) | - | - | - |
| —發行股份所得款項 | 29,703 | - | - | - | 29,703 |
| 股份獎勵計劃 | | | | | |
| —購買股份(附註21(d)) | (21,207) | - | - | - | (21,207) |
| 2011年末期股息 | (507,551) | - | - | - | (507,551) |
| 於2012年12月31日的結餘 | 9,860,364 | - | 4,949 | (910,999) | 8,954,314 |
| 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) |
| 股份獎勵計劃 | | | | | |
| —僱員服務價值 | - | 29,780 | - | - | 29,780 |
| —購買股份(附註21(d)) | (89,636) | - | - | - | (89,636) |
| 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 |
| 即： | | | | | |
| 擬派末期股息 | 2,195,555 | | | | 2,195,555 |
| 其他 | 6,059,274 | | | | 6,059,274 |
| | 8,254,829 | | | | 8,254,829 |

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。

綜合財務報表附註

23 借貸－本集團及本公司

| | 於12月31日 | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012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)) | 20,728,780 | 17,483,356 |
| －以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii)) | 7,412,356 | 3,419,577 |
| －以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii)) | 680,000 | 500,000 |
| －無抵押 | 772,443 | 376,840 |
| 來自其他金融機構的長期借貸 | | |
| －以資產作抵押(附註(i)) | 2,556,450 | 4,778,246 |
| －以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii)) | – | 1,131,969 |
| －無抵押 | – | 50,000 |
| 高級票據抵押(附註(iv)) | 9,901,163 | 7,391,143 |
| | 42,051,192 | 35,131,131 |
| 減：須於一年內償還的長期銀行借貸 | (3,568,061) | (3,058,668) |
| 須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸 | (929,450) | (3,459,166) |
| | (4,497,511) | (6,517,834) |
| | 37,553,681 | 28,613,297 |
| 計入流動負債的借貸 | | |
| 短期銀行借貸 | | |
| －以資產作抵押(附註(i)) | 2,591,934 | 3,869,063 |
| －以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii)) | 490,000 | – |
| －無抵押 | 1,933,021 | 273,000 |
| 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)) | 1,455,316 | 293,867 |
| －以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii)) | – | 1,426,880 |
| －無抵押(附註(v)) | 807,540 | – |
| 長期借貸的即期部分 | 4,497,511 | 6,517,834 |
| | 11,775,322 | 12,380,644 |

綜合財務報表附註

23 借貸—本集團及本公司(續)

| | 於12月31日 | |
|-------------------------|--------------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012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)) | 7,412,356 | 3,419,577 |
| 高級票據—抵押(附註(iv)) | 9,901,163 | 7,391,143 |
| | 17,313,519 | 10,810,720 |
| 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)) | (1,021,763) | — |
| | (1,021,763) | — |
| 須於一年內償還的金額 | 16,291,756 | 10,810,720 |
| 計入流動負債的借貸 | | |
| 短期銀行借貸—以資產作抵押(附註(i)) | — | 2,903,129 |
| 短期銀行借貸—無抵押 | — | 243,240 |
| 長期借貸的即期部分 | 1,021,763 | — |
| | 1,021,763 | 3,146,369 |

附註：

(i) 於2013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27,332,480,000元(2012年：人民幣26,424,532,000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)、發展中物業(附註15)、持作銷售用途的落成物業(附註16)、可供出售金融資產(附註13)和受限制現金(附註20)作抵押。截至2013年12月31日，有抵押借貸人民幣1,985,084,000元(2012年：人民幣4,794,664,000元)由許榮茂先生作進一步擔保。

(ii) 於2010年5月14日，本公司與由14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440,000,000美元融資及156,000,000港元融資，貸款本金中的10%於2011年到期，45%於2012年到期，而餘下的45%將於2013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2011年12月31日，所有貸款融資已提取。於2012年12月7日，本公司提早償付餘下的45%借款(約人民幣1,303,016,000元)。

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%將於2014年到期，而75%將於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2013年12月31日，已提取610,000,000美元及468,000,000港元(2012年12月31日：已提取510,000,000美元及391,278,689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。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320,000,000美元融資及1,950,000,000港元融資，其中15%的貸款本金將於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提供擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2013年12月31日，已提取320,000,000美元及1,950,000,000港元。

綜合財務報表附註

23 借貸—本集團及本公司(續)

附註:(續)

- (iii) 截至2013年12月31日, 231,400,000股(2012年12月31日: 107,200,000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1,170,000,000元(2012年12月31日: 人民幣500,000,000元)的抵押。

截至2012年12月31日, 575,050,000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2,558,849,000元的抵押。

- (iv) 於2006年11月29日, 本公司已發行本金總額為600,000,000美元的高級票據, 包括250,000,000美元於2011年12月1日到期的浮動利率票據及350,000,000美元於2016年12月1日到期的固定利率票據。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。票據由若干附屬公司(根據中國法律成立者除外)(「附屬公司擔保人」)負責擔保有關優先責任, 並以該等附屬公司擔保人的股份作抵押。本公司於2011年5月3日提早贖回250,000,000美元原定於2011年12月到期的高級票據。本公司於2013年7月17日提早贖回350,000,000美元原定於2016年12月1日到期的高級票據。

於2010年8月3日, 本公司已發行本金總額為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。於2011年3月8日, 本公司已發行本金總額為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, 本公司已發行本金總額為800,000,000美元於2020年1月14日到期的固定利率6.625%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) 截至2013年12月31日止年度, 本集團從一間合營企業借出本金總額為人民幣807,540,000元年利率為6.15%的若干無抵押貸款, 有關貸款須於一年內償還。

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。須於一年後償還的定期貸款人民幣1,798,830,000元(附應要求償還條款)於2013年12月31日分類為流動負債(2012年: 人民幣1,538,087,600元), 預計該等貸款均毋須於一年內償還。

綜合財務報表附註

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2013年12月31日 | 24,635,518 | 3,017,000 | 5,102,976 | 4,798,187 | 37,553,681 |
| 於2012年12月31日 | 17,385,104 | 1,276,000 | 7,793,233 | 2,158,960 | 28,613,297 |
| 計入流動負債的借貸： | | | | | |
| 於2013年12月31日 | 8,937,917 | 2,837,405 | - | - | 11,775,322 |
| 於2012年12月31日 | 8,614,533 | 3,766,111 | - | - | 12,380,644 |
| 本公司 | | | | | |
| 計入非流動負債的借貸： | | | | | |
| 於2013年12月31日 | 6,390,593 | - | 5,102,976 | 4,798,187 | 16,291,756 |
| 於2012年12月31日 | 3,419,577 | - | 5,232,183 | 2,158,960 | 10,810,720 |
| 計入流動負債的借貸： | | | | | |
| 於2013年12月31日 | 1,021,763 | - | - | - | 1,021,763 |
| 於2012年12月31日 | 2,903,129 | 243,240 | - | - | 3,146,369 |

綜合財務報表附註

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 | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 本集團 | | |
| 銀行借貸： | | |
| 1至2年內 | 9,141,065 | 4,537,491 |
| 2至5年內 | 11,114,883 | 8,941,013 |
| 多於5年 | 5,769,570 | 5,242,600 |
| 來自其他金融機構及非金融機構借貸： | | |
| 1至2年內 | 247,000 | 2,181,050 |
| 2至5年內 | 836,000 | 320,000 |
| 多於5年 | 544,000 | — |
| 高級票據： | | |
| 2至5年內 | 5,102,976 | 5,232,183 |
| 多於5年 | 4,798,187 | 2,158,960 |
| | 37,553,681 | 28,613,297 |
| 本公司 | | |
| 銀行借貸： | | |
| 1至2年內 | 3,507,226 | 880,713 |
| 2至5年內 | 2,883,367 | 2,538,864 |
| 高級票據： | | |
| 2至5年內 | 5,102,976 | 5,232,183 |
| 多於5年 | 4,798,187 | 2,158,960 |
| | 16,291,756 | 10,810,720 |

綜合財務報表附註

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 | |
|-----------------|---------|--------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 本集團 | | |
| 銀行借貸—人民幣 | 7.35% | 8.57% |
| 銀行借貸—美元 | 4.59% | 2.87% |
| 銀行借貸—港元 | 3.92% | 2.91% |
| 高級票據—美元 | 8.94% | 10.02% |
| 來自其他金融機構借貸—人民幣 | 8.06% | 10.78% |
| 來自其他非金融機構借貸—人民幣 | 6.15% | — |
| 本公司 | | |
| 銀行借貸—美元 | 5.04% | 2.87% |
| 銀行借貸—港元 | 5.04% | 2.87% |
| 高級票據—美元 | 8.94% | 10.02% |

銀行借貸、來自其他金融機構借貸及來自關聯方借貸的賬面值與其公允價值相若。截至2013年12月31日的高級票據公允價值為人民幣10,288,000,000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。

以下述貨幣列值的借貸賬面值：

| | 於12月31日 | |
|------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 本集團 | | |
| 人民幣 | 29,301,086 | 25,857,139 |
| 港元 | 3,350,660 | 3,393,929 |
| 美元 | 16,677,257 | 11,742,873 |
| | 49,329,003 | 40,993,941 |
| 本公司 | | |
| 港元 | 1,742,239 | 2,214,216 |
| 美元 | 15,571,280 | 11,742,873 |
| | 17,313,519 | 13,957,089 |

綜合財務報表附註

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 | |
|--------------|------------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 遞延所得稅資產 | | |
| — 將於12個月以後收回 | 840,960 | 842,944 |
| — 將於12個月內收回 | 465,378 | 405,446 |
| | 1,306,338 | 1,248,390 |
| 遞延所得稅負債 | | |
| — 將於12個月以後收回 | 3,767,321 | 3,547,521 |
| — 將於12個月內收回 | 217,921 | 228,057 |
| | 3,985,242 | 3,775,578 |
| 遞延所得稅負債淨額 | 2,678,904 | 2,527,188 |

遞延所得稅賬目淨額的總變動如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------|------------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 年初結餘 | 2,527,188 | 1,858,906 |
| 在綜合收入報表扣除(附註32) | 142,064 | 642,664 |
| 在其他全面收入扣除 | 9,652 | 25,618 |
| 年終結餘 | 2,678,904 | 2,527,188 |

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅 — 本集團(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2013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2012年1月1日 | 854,633 | 223,725 | 175,172 | 1,253,530 |
| 在綜合收入報表計入／(扣除) | (83,848) | (81,232) | 93,862 | (71,218) |
| 於2012年12月31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 |

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2012年1月1日 | 1,943,994 | 955,021 | 213,421 | 3,112,436 |
| 在綜合收入報表扣除／(計入) | 590,720 | (39,579) | 20,305 | 571,446 |
| 在其他全面收入計入 | — | 25,618 | — | 25,618 |
| 於2012年12月31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 |
| 在其他全面收入扣除 | — | 9,652 | — | 9,652 |
| 於2013年12月31日 | 2,792,516 | 960,360 | 233,726 | 3,986,602 |

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅—本集團(續)

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160,119,000元(2012年：人民幣190,965,000元)確認遞延所得稅資產人民幣40,030,000元(2012年：人民幣47,741,000元)。於2013年12月31日的人民幣21,792,000元、人民幣5,591,000元、人民幣101,434,000元、人民幣17,445,000元及人民幣13,857,000元累計虧損將分別於2014年、2015年、2016年、2017年及2018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 | |
|---------------|-------------------|-------------------|
| | 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 |
| | 20,995,325 | 14,316,430 |

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 |
| | 16,796,749 | 11,595,770 |

綜合財務報表附註

25 應付貿易賬款及其他應付賬款—本集團(續)

附註：(續)

(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 |
| | 2,139,282 | 1,378,526 |

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 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 利率掉期合約 | 36,898 | 42,572 |

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2013年12月31日止年度，掉期合約之公允價值收益人民幣20,583,000元扣除首日虧損攤銷人民幣14,909,000元於「其他收益」內確認(2012年：淨收益人民幣9,543,000元於「其他收益」內確認)。

綜合財務報表附註

27 應付關聯方款項－本集團

| | 於12月31日 | |
|------------|-------------------|------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| －擁有共同董事之公司 | 1,861 | － |
| －合營企業 | 4,162,964 | 2,897,713 |
| －聯營公司 | 38,438 | － |
| －非控制性權益 | 6,133,132 | － |
| | 10,336,395 | 2,897,713 |

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 | |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 視作出售附屬公司(失去控制權)之收益 | － | 545,135 |
| 出售附屬公司(失去控制權)之淨(虧損)／收益(附註11(b)及12(b)) | (149,611) | 240,089 |
| 出售一間合營企業之收益(附註12(d)) | 134,684 | － |
| 已收政府補助金 | 318,304 | 344,301 |
| 衍生金融工具公允價值收益(附註26) | 5,674 | 9,543 |
| 匯兌收益淨額 | 480,996 | 26,793 |
| 其他 | 55,016 | 30,243 |
| | 845,063 | 1,196,104 |

綜合財務報表附註

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 | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | 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(附註6) | 372,580 | 347,031 |
| 無形資產撇銷(附註9) | 292,352 | 124,102 |
| 經營租賃租金開支 | 75,032 | 88,053 |
| 土地使用權攤銷(附註8) | 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)(附註17) | 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(附註16) | 103,551 | — |
| 其他開支 | 433,215 | 295,296 |
| 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 | 31,042,946 | 22,175,862 |

(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 |
| | 1,032,506 | 883,934 |

綜合財務報表附註

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 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 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 | — |
| | 3,605,498 | 3,224,585 |
| 減：資本化利息 | (3,293,287) | (3,056,415) |
| 融資成本 | 312,211 | 168,170 |
| 融資收入 | (190,850) | (146,055) |
| 融資成本－淨額 | 121,361 | 22,115 |

綜合財務報表附註

31 董事和五名最高薪人士的酬金

(a) 董事酬金

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. 廖魯江先生自2013年2月6日起獲委任為執行董事。

綜合財務報表附註

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2012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 福利供款 | 僱員股份 獎勵計劃 | 總計 |
|----------|----------------|--------|-------|------------|--------------|--------|
| | 袍金 | 人民幣千元 | | | | |
| 執行董事 | | | | | | |
| 許榮茂先生 | - | 4,880 | 1,627 | 11 | - | 6,518 |
| 許世壇先生 | - | 3,909 | 2,852 | 11 | 782 | 7,554 |
| 姚櫟女士(附註) | - | - | - | - | - | - |
| 劉賽飛先生 | - | 2,201 | 2,780 | 11 | - | 4,992 |
| 許幼農先生 | - | 2,070 | 1,862 | 56 | - | 3,988 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 簡麗娟女士 | 195 | - | - | - | - | 195 |
| 呂紅兵先生 | 195 | - | - | - | - | 195 |
| 林清錦先生 | 195 | - | - | - | - | 195 |
| | 585 | 13,060 | 9,121 | 89 | 782 | 23,637 |

附註：姚櫟女士於2012年6月18日由執行董事調任非執行董事，其後於2013年2月6日辭任非執行董事。

綜合財務報表附註

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2013年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士中四名為董事(2012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 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 薪金及津貼 | 15,236 | 14,520 |
| 花紅 | 9,250 | 9,434 |
| 退休計劃供款 | 196 | 100 |
| 已授出的股份 | - | 2,103 |
| | 24,682 | 26,157 |

酬金的組別如下：

| | 人數 | |
|-----------------------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 人民幣2,500,000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 | - | 1 |
| 人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元 | - | 1 |
| 人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元 | - | - |
| 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6,000,001元至人民幣6,500,000元 | 2 | - |
| 人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元 | 1 | 1 |
| 人民幣7,500,001元至人民幣8,000,000元 | - | 1 |

(c) 截至2013年及2012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。

綜合財務報表附註

32 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 |
| | 4,691,440 | 2,938,285 |
| 遞延所得稅(附註24) | | |
| — 中國企業所得稅 | 142,064 | 622,359 |
| — 中國預扣所得稅 | — | 20,305 |
| | 142,064 | 642,664 |
| | 4,833,504 | 3,580,949 |

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 | |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤 | 13,058,828 | 10,165,437 |
| 減：應佔聯營公司和合營企業業績 | (844,206) | (152,187) |
| 土地增值稅 | (2,107,202) | (925,882) |
| | 10,107,420 | 9,087,368 |
| 按中國企業所得稅率25%(2012年：25%)計算 | 2,526,855 | 2,271,842 |
| 其他國家或地區不同稅率的影響 | (57,771) | — |
| 不能扣減所得稅的支出(附註(a)) | 356,906 | 374,963 |
| 毋須課稅的收入(附註(b)) | (167,961) | (43,212) |
| 未確認的稅務虧損 | 3,464 | 4,469 |
| | 2,661,493 | 2,608,062 |
| 中國企業所得稅開支 | 2,661,493 | 2,608,062 |
| 中國土地增值稅 | 2,107,202 | 925,882 |
| 當期所得稅—中國預扣所得稅 | 64,809 | 26,700 |
| 遞延所得稅—中國預扣所得稅 | — | 20,305 |
| | 4,833,504 | 3,580,949 |

綜合財務報表附註

32 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 不能扣減所得稅的支出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2013年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2012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。

綜合財務報表附註

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 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 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 |
| 每股基本盈利(人民幣分) | 213.3 | 166.3 |

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 | |
|---|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 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 |

綜合財務報表附註

34 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港81仙(2012年：55港仙)(附註(b)) | 2,195,555 | 1,548,559 |
| | 2,195,555 | 1,548,559 |

註：

- (a) 於2013年8月27日舉行的本公司董事會會議並無宣派截至2013年6月30日止六個月中期股息(2012年：無)。
- (b) 於2014年3月25日舉行的會議上，董事建議由2013年12月31日之股份溢價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，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日召開的股東週年大會獲批准。

綜合財務報表附註

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 | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤 | 13,058,828 | 10,165,437 |
| 調整項目： | | |
| 利息收入 | (190,850) | (146,055) |
| 融資成本 | 312,211 | 168,170 |
| 應收賬款減值撥備／(撥回) | 17,478 | (5,644) |
| 持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備 | 103,551 | – |
| 折舊 | 372,580 | 347,031 |
| 出售物業及設備的收益 | (904) | (92) |
| 應佔聯營公司業績 | 51,443 | 210,938 |
| 應佔合營企業業績 | (895,649) | (363,125) |
| 出售附屬公司(失去控制權)之淨虧損／(收益) | 149,611 | (240,089) |
| 視作出售附屬公司之收益 | – | (545,135) |
| 出售合營企業之收益 | (134,684) | – |
| 土地使用權攤銷 | 44,742 | 42,368 |
| 衍生金融工具公允價值收益 | (5,674) | (9,543) |
| 投資物業公允價值收益 | (1,031,206) | (2,362,880) |
| 無形資產撇銷 | 292,352 | 124,102 |
| 以購股權計劃產生的僱員服務價值 | 32,183 | – |
| 匯兌收益淨額 | (480,996) | (26,793) |
| | 11,695,016 | 7,358,690 |
| 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 | (25,978,825) | 105,869 |
| 受限制現金 | (295,076) | 142,706 |
| 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項 | (4,938,302) | (2,135,921) |
| 應收關聯公司款項 | 109,932 | 135,564 |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款 | 3,556,939 | (3,419,350) |
| 預收客戶款項 | 9,842,980 | 9,458,781 |
| 應付關聯公司款項 | 2,105,550 | 2,866,882 |
| 經營業務(所用)／所得現金淨額 | (3,901,786) | 14,513,221 |

綜合財務報表附註

36 主要附屬公司、聯營公司和合營企業

本集團於2013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2013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1,170,595,338元 | 64.2% | 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 |

綜合財務報表附註

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2013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 | 64.2% | 物業發展 |
| 嘉興世茂新城房地產開發有限公司 | 2006年9月28日 | 外資企業 | 註冊資本 70,232,000美元 | 100% | 物業發展 |
| 上海世茂新體験置業有限公司 | 2006年3月6日 | 內資企業 | 註冊資本 人民幣391,092,834元 | 64.2% | 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 79,030,000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 |

綜合財務報表附註

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2013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) | | | | | |
| 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 | 64.2% | 物業發展 |
| 徐州世茂新紀元房地產開發有限公司 | 2007年6月22日 | 外資企業 | 註冊資本 人民幣50,000,000元 | 100% | 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 |
| 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 | 64.2% | 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 |

綜合財務報表附註

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2013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) | | | | | |
| 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580,058,500元 | 64.2% | 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 | 95.8% | 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 | 64.2% | 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 |
| 紹興世茂新世紀置業有限公司 | 2007年7月13日 | 內資企業 | 註冊資本 人民幣453,457,740元 | 60% | 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 | 64.2% | 物業發展 |
| 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 |
| 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 | 64.2% | 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 |

綜合財務報表附註

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2013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) | | | | | |
| 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 | 64.2% | 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 |
| 上海世茂佘山匯置置業有限公司 | 2012年9月14日 | 內資企業 | 註冊資本 人民幣860,000,000元 | 60% | 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 |
| 天津生態城世茂投資開發有限公司 | 2011年8月12日 | 內資企業 | 註冊資本 人民幣36,000,000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 |

綜合財務報表附註

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2013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 | 64.2% | 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 |
| 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 | 64.2% | 物業發展 |

綜合財務報表附註

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2013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) | | | | | |
| 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 | 64.2% | 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 |
| 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 |

綜合財務報表附註

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2013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 | 80.9% | 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 |
| 牡丹江新睿房地產營銷代理有限公司 | 2008年3月7日 | 內資企業 | 註冊資本 人民幣1,000,000元 | 100% | 房地產營銷 |
| 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 |
| 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 |
| 嘉興世茂新里程置業有限公司 | 2007年7月6日 | 外資企業 | 註冊資本 人民幣37,882,640元 | 100% | 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 |

綜合財務報表附註

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2013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) | | | | | |
| 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 |
| 南通世茂新里程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300,000,000元 | 100% | 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 15,000,000美元 | 100% | 研究及貿易 |
| 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730,045,820元 | 100% | 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 |

綜合財務報表附註

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2013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) | | | | | |
| 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 | 51% | 物業發展 |
| 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52,000,000元 | 100% | 物業發展 |
| 黃石世茂房地產開發有限公司 | 2013年3月21日 | 內資企業 | 註冊資本 人民幣10,000,000元 | 90% | 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18,000,000元 | 100% | 物業發展 |
| 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936,735,000元 | 100% | 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 |

綜合財務報表附註

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2013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 |
| 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 |

綜合財務報表附註

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2013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 | | | | | |
| 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 |
| 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 |
| Keenrich Holdings Limited | 2002年12月18日 | 有限公司 | 1股1美元普通股 | 100% | 商標註冊 |
| 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 Make Investments Limited | 2007年10月18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 |

綜合財務報表附註

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2013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) | | | | | |
| 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 |
| 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 |
| 世茂旅遊有限公司 | 2010年11月5日 | 有限公司 | 1股1美元普通股 | 100% | 投資控股 |
| 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 |
| True Excel Limited | 2010年3月31日 | 有限公司 | 1股1美元普通股 | 100% | 投資控股 |
| Upper Aim International Limited | 2007年5月8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1美元普通股 | 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 |

綜合財務報表附註

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2013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 | | | | | |
| 卓悅建築工程專業顧問有限公司 | 2006年7月28日 | 有限公司 | 100,000股1港元普通股 | 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 |
| 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 |
| 鉅品投資有限公司 | 2007年11月13日 | 有限公司 | 1股1港元普通股 | 100% | 投資控股 |
| 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 |
| 悅貿國際有限公司 | 2007年5月11日 | 有限公司 | 1股1港元普通股 | 100% | 投資控股 |
| 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 |

綜合財務報表附註

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2013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) | | | | | |
| 達行有限公司 | 2007年11月27日 | 有限公司 | 1股1港元普通股 | 100% | 投資控股 |
| 悅韻集團有限公司 | 2007年5月22日 | 有限公司 | 1股1港元普通股 | 100% | 投資控股 |
| 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 |
| 光迅投資有限公司 | 2007年11月27日 | 有限公司 | 1股1港元普通股 | 100% | 投資控股 |
| 現代建築工程專業設計有限公司 | 2006年7月28日 | 有限公司 | 100,000股1港元普通股 | 100% | 設計服務 |
| 捷忠有限公司 | 2007年9月6日 | 有限公司 | 1股1港元普通股 | 100% | 投資控股 |
| Mount Profit Investments Limited | 2006年12月14日 | 有限公司 | 2股1港元普通股 | 96.05% | 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 |
| 潤林投資有限公司 | 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 |
| 宏萃投資有限公司 | 2007年5月11日 | 有限公司 | 1股1港元普通股 | 100% | 投資控股 |
| 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 |

綜合財務報表附註

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2013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) | | | | | |
| 雅思國際酒店管理有限公司 | 2008年12月10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 | 100,000,000股1港元 普通股 | 100% | 投資控股 |
| 碩通投資有限公司 | 2007年11月27日 | 有限公司 | 100股1港元普通股 | 51% | 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 |
| 晴領有限公司 | 2009年3月25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 |
| 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30,000,000元 | 33.33% | 物業發展 |
| 聯營公司—於英屬處女群島註冊成立及營業 | | | | | |
| 海峽建設投資(控股)有限公司 | 2009年11月17日 | 有限公司 | 45,000股10,000美元 普通股 | 49% | 投資控股 |
| 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 |

綜合財務報表附註

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2013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 |
| 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 | 2股1港元普通股 | 50% | 投資控股 |
| 興創企業有限公司 | 2007年6月14日 | 有限公司 | 2股1港元普通股 | 50% | 投資控股 |

綜合財務報表附註

37 或然事項

本集團有以下或然負債：

| | 於12月31日 | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a)) | 10,054,730 | 8,400,117 |
| 就借貸提供擔保(附註(b)) | 4,783,509 | 3,902,223 |
| | 14,838,239 | 12,302,340 |

附註：

(a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，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2013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1,537,352,000元(2012年：人民幣1,570,393,000元)。

本集團及共同控制實體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2013年12月31日，本集團提供擔保人民幣357,000,000元(2012年：人民幣550,000,000元)並以本集團於天津津南的股權作抵押。

本集團及聯營公司海峽建設之其他股東按彼等各自於海峽建設之股權比例就其於2012年1月借取之夾層融資提供擔保。於2013年12月31日，本集團為海峽建設提供之相關擔保額為148,149,572美元(相等於人民幣903,253,000元)(2012年：人民幣931,000,000元)。

南昌新發展成為共同控制實體前，本集團為其銀行借貸提供擔保。於2013年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣240,000,000元(2012年：人民幣240,000,000元)。

長沙房地產成為共同控制實體前，本集團為其銀行借貸提供擔保。於2013年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣750,000,000元(2012年：人民幣120,830,000元)。

除於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團為合營企業成都投資自若干銀行取得的銀行借貸提供擔保。於2013年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣320,104,000元(2012年：人民幣490,000,000元)。

無錫房地產成為共同控制實體前，本集團為其銀行借貸提供擔保。於2013年12月31日，本集團提供之相關擔保額為人民幣675,800,000元(2012年：無)。

綜合財務報表附註

38 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

| | 於12月31日 | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 已訂約但未撥備 | | |
| — 物業及設備 | 1,453,432 | 1,540,532 |
| — 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者) | 17,662,724 | 12,117,034 |
| — 由本集團發展作銷售用途的物業 | 20,165,097 | 14,056,391 |
| — 股權(附註14) | 1,190,000 | — |
| | 40,471,253 | 27,713,957 |

(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 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 於1年內 | 192,005 | 78,755 |
| 2年至5年內 | 731,440 | 490,334 |
| 多於5年 | 363,989 | 608,263 |
| | 1,287,434 | 1,177,352 |

綜合財務報表附註

39 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。

- (a) 除於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團於截至2013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 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 需支付關聯公司的經營租金開支(附註) | 5,411 | 5,411 |

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 向關聯公司出售建材 | 50,214 | — |

附註：

於2012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。

綜合財務報表附註

39 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 酬金 | | |
| —薪金和其他短期僱員福利 | 26,313 | 28,416 |
| —退休計劃供款 | 276 | 122 |
| —僱員購股權計劃 | — | 2,489 |
| | 26,589 | 31,027 |

40 結算日後事項

於2014年1月22日，本公司按固定利率8.125%發行2021年1月22日到期本金總額600,000,000美元的高級票據。

41 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2014年3月25日經本公司董事會批准。