

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



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2014年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 營業額為人民幣560.81億元，較2013年上升35.1%。
2. 毛利額上升24.5%至人民幣182.25億元(2013年：人民幣146.41億元)，毛利率由2013年的35.3%下跌至2014年的32.5%。
3. 股東應佔利潤上升9.7%至人民幣81.04億元。撇除稅後主要非現金項目，年內股東應佔核心業務利潤約為人民幣79.07億元，較去年同期上升8.0%。
4. 每股基本盈利為人民幣234.3分，較2013年上升9.8%。
5. 2014年合約銷售額為人民幣702.16億元，同比增加4.7%。
6. 於2014年12月31日，本集團按應佔權益持有土地儲備約為3,607萬平方米。
7. 於2014年12月31日，本集團可動用的資金為人民幣419.35億元，包括持有現金約為人民幣239.35億元及可使用之銀行授信餘額約為人民幣180.00億元。
8. 於2014年12月31日的淨負債率為58.6%。
9. 董事會建議派發末期股息每股60港仙，連同中期股息每股30港仙，全年每股派息90港仙，較去年增加11.1%。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2014年12月31日止全年業績報告。

回顧及展望

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

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

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

2014年開年房地產市場表現遜色，因處於淡季並未引起行業關注，但於隨後的數月，房地產市場亦未如預期般回暖，甚至有下滑的趨勢，購房者的觀望情緒濃厚。杭州市場爆出項目降價的消息，引起業內廣泛關注，引致一部分市場庫存高企、供求失衡的城市被挖掘出來。就在市場預期趨於悲觀之時，6月呼和浩特率先解綁限購政策，緊隨其後多個城市亦相繼仿效。至第四季度，全國46個限購城市中僅剩下北京、上海、廣州、深圳和三亞五城堅守。然而，限購政策的取消並沒有達到成交快速反彈的預期，僅少數城市在政策剛出台的月份因集中備案而衝高單月成交量，大部分城市的市場成交並沒有明顯波動。為了進一步促進樓市回暖，部分城市的救市力度繼續升級，從公積金貸款調整、契稅減免、購房補貼、戶籍制度等方面進行調整，以助推高市場需求入市。

雖然限購政策幾乎全面解禁，地方微刺激不斷，但房地產市場表現依然未有出現明顯逆轉，市場供大於求的局面仍一時難以化解。國慶日前一天，央行與銀監會聯合發佈通知，正式放鬆了首套房的認定標準，擁有一套房還清貸款再購房算首套房，標誌著限貸政策之調整。在央行宣佈降息之後，近20個城市亦宣佈下調公積金貸款利率0.25個百分點。「930」政策及公積金貸款降息明確了中央對房地產市場的基本態度，引致部分購房者的觀望情緒產生動搖，而部分開發商亦抓住時機以價換量，通過「地產雙十一」、「房地產眾籌」等互聯網手段進行積極行銷，致使11月的銷售量快速提升，並在12月成功實現翹尾，整個第四季度整體市場持續回暖。

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

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

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

銷售業績

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

深耕城市 單盤銷冠

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

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

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

有品質增長 打造平衡感

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

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

針對2014年的市場環境特點，本集團提出「有品質增長」、「打造平衡感」的策略，戰略性放緩了節奏，不再以業績為單一考核指標，比之規模，本集團更看重的是回款率；比之降價促銷，更看重利潤率。本集團僅對滯重庫存進行降價促銷，而對一年期的存貨仍會堅持合理的利潤率。一方面，本集團不以折損品質為代價換取利益；另一方面通過完善企業核心價值觀、變革核心策略及進行產品創新等一系列措施，加速向「生活方式運營商」轉型。

結合互聯新理念 開創白金時代

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

單以增長率、周轉率等舊價值體系來指引房企的發展，房企只能進入「白銀時代」。但移動互聯網時代將改變房地產行業的盈利模式，未來房地產行業能夠以人為核心展開商業和運營模式。誰能在短時間內打破行業的壁壘，吸引各種行業的優質資源來服務購房者不斷變化的生活需求，誰就能在新時期迎來企業發展的「白金時代」。

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

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

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

土地儲備 更趨謹慎

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

強化財務結構

2014年，本集團秉持穩健策略，採取措施優化資金結構及降低資金成本。於2014年1月22日成功發行於2021年到期的6億美元高級票據後，新增貸款及債券用於歸還部分高息短期貸款和債券，進一步降低利息成本。本集團繼續與中國銀行(香港)、中國農業銀行及中國建設銀行，以及多家金融機構開展戰略合作，融資額度充裕，截至2014年12月31日止，未動用的授信額度約為人民幣180.00億元，為本集團發展提供了低成本的長期資金支援。為支持本集團的穩健發展，本集團於2014年7月31日獲得了4年期7.36億美元等值銀團貸款，於2014年8月提前贖回於2017年到期的5億美元高級票據。本集團亦持有充足現金，截至2014年12月31日止，持有現金約為人民幣239.35億元。

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

致謝

本人謹代表董事會向全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶給予我們的大力支持，以及與本公司一同努力的董事、管理層及員工，表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持及關注。

許榮茂
主席

香港，2015年3月31日

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

2) 銷售穩定增長，致力保持毛利

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

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

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

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

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

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

本集團於2014年收購土地如下：

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

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃 建築面積 (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益	
17.	南京棲霞區馬群街道	2014年12月	住宅	377.40	67,628	10,942	51%
18.	南京浦口定向河路	2014年12月	住宅	803.60	264,552	6,199	49%
19.	簡陽市三岔湖	2014年12月	住宅	80.00	112,486	711	100%
小計				18,246.13	7,385,112	3,325	
上海世茂							
1.	濟南火車站北廣場	2014年1月	住宅及商業	723.76	1,683,147	1,366	31%
合計				18,969.89	9,068,259		

從地域來看，2014年世茂房地產新增土地儲備主要分佈在發展潛力巨大、房地產市場尚未飽和的省會級二、三線城市，確保了項目的發展空間及抗風險能力。在土地成本方面，新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣3,325元。本集團以一貫審慎態度擴充土地儲備，秉承穩健經營的一貫作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。於2014年12月31日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣2,662元，相對低廉的土地成本為日後利潤率的提高提供了有效保證。

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過持有上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)64.12%的股權發展商業房地產，上海世茂致力於商業地產的開發與經營，在積極把握國內商業地產市場發展機遇的同時，通過實施商業地產專業化的開發和經營策略，提供多元化的商業物業和品質優異的服務，不斷提升綜合競爭力，力爭成為優秀的專業化開發及運營商業地產上市公司。

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

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

商業廣場運營方面，上海世茂商業運營管理團隊以年度經營目標為導向，有序、有效地推進與實施各項計畫。上海世茂在下屬世茂商業廣場實施現場提升方案，使得各商業廣場在業態佈局、購物環境、消費體驗等諸多方面得到有力提升和改善，最終吸引更多的消費客流。同時，上海世茂分階段、有計劃地開展了各商業場所的品質提升工作、招商調改工作，商戶管理體系、商戶評價體系、店鋪管理體系納入到日常運營與管理範疇，著重提升商戶經營水平。此外，在內部管理方面，上海世茂著力打造執行力強、適應力強、支援服務意識強的商業管理精英團隊；同時繼續優化商業管理體系，使得內部制度、流程、架構得以進一步適應商業運營管理的需要。報告期內，濟南世茂國際廣場於5月1日正式對外營業。濟南世茂國際廣場位於濟南市中心核心區域，毗鄰濟南標誌性建築解放閣及泉城廣場，北接濟南「金街」泉城路，建築面積約13萬平方米，是上海世茂精心打造集創意、社交、時尚與商業等全新消費理念融為一體的商業中心。

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

文化傳媒投資方面，報告期內，上海世茂旗下世茂傳媒積極參與中國文化產業發展，參與投資的影視項目逐步在年內實現公映播放，並取得良好的市場反響與經營業績。電影《閨蜜》於7月31日在全國各大院線上映，內地票房超過人民幣2億元；電視劇《一僕二主》於3月19日登陸東方、深圳、山東、北京等衛視，最終取得全年度收視率排名第二，網路點擊率排名第六名的成績；電視劇《二炮手》、《花紅花火》於12月22日在國內重要衛視平台黃金時段開播，首周收視率分別排第三名和第四名。世茂傳媒將致力於文化產業項目的投資與經營，並努力孵化和培育更多優秀項目與作品。

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

酒店經營

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

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

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

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

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

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

收入

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

收入的組成部分分析如下：

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

(i) 出售物業

截至2014年及2013年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2014年		2013年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
世茂房地產				
廈門世茂湖濱首府	204,811	6,071	62,276	1,404
南京海峽城	175,044	3,119	—	—
蘇州世茂運河城	182,082	2,126	56,758	637
福州平潭海峽如意城	170,597	1,845	—	—
成都世茂玉錦灣	137,908	1,768	7,549	260
南京世茂君望墅	100,547	1,719	69,695	1,164
武漢世茂錦繡長江	155,339	1,681	151,953	1,654

	2014年		2013年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
紹興世茂迪蕩新	148,794	1,673	136,622	1,773
福州閩侯世茂世茂世茂	154,880	1,467	348,720	3,889
張家港世茂世茂世茂	82,237	1,408	-	-
杭州世茂世茂世茂	62,236	1,384	-	-
北京世茂世茂世茂	112,642	1,304	-	-
昆明世茂世茂世茂	172,928	1,257	1,467	13
天津世茂世茂世茂	116,334	1,032	124,599	1,150
福建晉江世茂世茂	126,644	998	399,579	5,450
蘇州世茂世茂世茂	62,438	992	-	-
成都世茂世茂世茂	125,693	953	13,832	98
北京世茂世茂世茂	89,453	916	-	-
青島世茂世茂世茂	97,421	906	186,841	1,690
寧波世茂世茂世茂	42,311	905	-	-
常州世茂世茂世茂	99,350	759	159,912	1,366
杭州世茂世茂世茂	103,109	742	40,977	387
杭州世茂世茂世茂	41,537	736	-	-
大連世茂世茂世茂	81,184	700	72,663	929
瀋陽世茂世茂世茂	62,489	601	33,718	338
南通世茂世茂世茂	87,564	519	13,948	129
武漢世茂世茂世茂	56,215	502	-	-
無錫世茂世茂世茂	64,134	500	-	-
文昌世茂世茂世茂	48,366	434	-	-
哈爾濱世茂世茂世茂	80,115	428	179,956	1,084
牡丹江世茂世茂世茂	95,047	387	61,970	290
瀋陽世茂世茂世茂	37,167	365	-	-
泰州世茂世茂世茂	56,306	272	3,636	20
武漢世茂世茂世茂	45,887	266	25,383	186
瀋陽世茂世茂世茂	16,747	221	-	-
咸陽世茂世茂世茂	27,275	197	19,027	383
上海世茂世茂世茂	20,954	193	13,625	137
大連世茂世茂世茂	22,542	191	4,983	60
嘉興世茂世茂世茂	30,553	169	138,251	815
上海世茂世茂世茂	2,172	97	10,489	200
徐州世茂世茂世茂	5,323	48	89,308	669
寧波世茂世茂世茂	2,277	27	4,732	58
煙台世茂世茂世茂	1,275	11	4,194	38
昆明世茂世茂世茂	-	-	159,712	984
無錫世茂世茂世茂	-	-	116,620	1,035
寧波世茂世茂世茂	-	-	97,331	856
寧波世茂世茂世茂	-	-	21,902	225
寧波象山世茂世茂	-	-	30,820	445
余姚世茂世茂世茂	-	-	7,005	133
北京世茂世茂世茂	-	-	5,583	104
上海世茂世茂世茂	-	-	645	55
小計(a)	3,607,927	41,889	2,876,281	30,108

	2014年		2013年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
上海世茂				
廈門世茂海峽大廈	116,990	4,137	–	–
青島世奧大廈	47,721	1,272	21,856	698
青島膠南項目	94,754	1,220	51,153	716
蘇州世茂木瀆項目	59,580	873	–	–
上海世茂新體驗	36,926	796	137,253	2,162
濟南國際廣場	25,459	738	51,263	1,059
武漢世茂嘉年華	78,408	736	58,923	492
蘇州世茂運河城(商業)	51,292	505	56,771	722
天津武清項目	57,983	499	–	–
石獅世茂摩天城	29,005	496	–	–
南京世茂外灘新城	10,351	184	123,276	1,869
常熟世茂世紀中心(商業)	33,246	146	125,894	1,034
常州世茂香檳湖(商業)	4,925	27	11,580	121
昆山世茂國際城	2,018	22	7,675	92
徐州世茂東都(商業)	545	14	22,777	285
蕪湖世茂濱江花園(商業)	714	11	3,029	46
青島國際中心	110	2	3,047	62
杭州世茂江濱COSMO	–	–	2,496	29
紹興世茂迪蕩新城(商業)	–	–	425	8
小計(b)	650,027	11,678	677,418	9,395
合計(a)+(b)	4,257,954	53,567	3,553,699	39,503

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

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

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

(iii) 租金收入及其他收入

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

其他收入為人民幣6.49億元，主要來自電影院及百貨公司。

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

銷售成本

銷售成本由2013年的人民幣268.62億元上升40.9%至2014年約人民幣378.56億元，主要是由於已售物業成本隨已交付的物業面積增加而相應增加所致。

銷售成本的分析如下：

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

投資物業公允價值收益

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

其他收益

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

營銷及市場推廣成本和行政開支

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

經營利潤

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

融資成本－淨額

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

應佔聯營公司及合營企業業績

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

稅項

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

股東應佔利潤

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

流動資金及財務資源

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

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

於2014年12月31日，本集團的借貸還款期載列如下：

人民幣
百萬元

銀行借貸及其他金融機構借貸

一年以下	18,725
一年至二年	11,702
二年至五年	14,851
五年以上	6,139

高級票據

二年至五年	2,112
五年以上	8,465

合計	<u>61,994</u>
----	---------------

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	3,669	22,451
港元	6,886	5,432
人民幣	34,111	34,111

融資活動

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

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

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

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

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

外匯風險

除外幣借貸等融資活動以外幣列值外，本集團幾乎僅以人民幣從事業務。本集團並無面臨重大匯率風險，且董事會預期任何匯率波動將不會對本集團營運構成重大不利影響。本集團正考慮採用適量外匯對沖工具以便更有效管理外匯風險。

資產抵押

於2014年12月31日，本集團的已抵押物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持有作銷售的落成物業以及受限制現金的賬面總值約為人民幣595億元，以作為本集團銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣300億元。本集團亦已將若干附屬公司的股份抵押，以取得合計共人民幣20.5億元的借貸。

或然負債

於2014年12月31日，本集團已向若干銀行作出擔保的金額約為人民幣117億元，作為授予部分買家就購買本集團物業之按揭貸款擔保。此外，本集團亦向聯營公司及合營企業之借貸按股權比例作出擔保的金額約為人民幣68億元。

資本及物業開發開支承擔

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

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團共僱用7,191名僱員。年內，薪酬開支總額約為人民幣13.97億元。本集團採用按工作表現去釐定獎勵的制度，以增加員工的積極性。本公司董事會已分別於2006年6月9日及2011年12月30日採納本公司的購股權計劃（「購股權計劃」）及股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。購股權計劃及股份獎勵計劃的目的乃為肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並鼓勵他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。在員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2013年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

綜合全面收入報表

截至2014年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	3	56,080,546	41,502,660
銷售成本	6	(37,855,393)	(26,861,772)
毛利		18,225,153	14,640,888
投資物業公允價值收益		1,510,622	1,031,206
其他收入／其他收益－淨額		502,184	845,063
營銷及市場推廣成本	6	(1,495,887)	(1,305,735)
行政開支	6	(2,807,693)	(2,283,303)
其他營運開支	6	(262,921)	(592,136)
經營利潤		15,671,458	12,335,983
融資收入		171,568	190,850
融資成本		(412,090)	(312,211)
融資成本－淨額	7	(240,522)	(121,361)
應佔業績			
－聯營公司		(153,470)	(51,443)
－合營企業		(21,033)	895,649
		(174,503)	844,206
除所得稅前利潤		15,256,433	13,058,828
所得稅開支	8	(5,768,686)	(4,833,504)
年度利潤		9,487,747	8,225,324
其他全面收入：			
<u>其後不會重新歸類至損益的項目</u>			
於出售可供出售金融資產後將先前計入 儲備之公允價值虧損轉撥至收入表， 扣除稅項		19,794	—
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
可供出售金融資產的公允價值收益， 扣除稅項		119,965	28,955
年度全面收入總額		9,627,506	8,254,279

		截至12月31日止年度	
		2014年	2013年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
年度歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		8,103,833	7,389,857
非控制性權益		1,383,914	835,467
		9,487,747	8,225,324
年度歸屬於以下人士之全面收入總額：			
本公司權益持有人		8,193,586	7,408,452
非控制性權益		1,433,920	845,827
		9,627,506	8,254,279
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
—基本(人民幣分)	10	234.3	213.3
—攤薄(人民幣分)	10	233.9	213.2
股息	9	2,456,033	2,195,555

綜合資產負債表

於2014年12月31日

	於12月31日	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	11,951,703	10,378,052
投資物業	26,975,771	26,941,944
土地使用權	7,286,582	5,645,416
無形資產	1,840,684	1,847,573
聯營公司	1,258,029	1,650,578
合營企業	8,534,090	5,365,806
應收關聯方款項	2,499,546	2,266,694
可供出售金融資產	204,510	408,440
遞延所得稅資產	1,429,899	1,306,338
其他非流動資產	1,666,753	2,008,313
	<u>63,647,567</u>	<u>57,819,154</u>
流動資產		
發展中物業	83,539,896	62,559,873
持作銷售用途的落成物業	21,166,548	11,604,899
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	4 12,457,212	11,217,421
收購土地使用權之預付款項	12,752,932	9,632,388
預付所得稅	2,055,122	2,154,779
應收關聯方款項	979,346	1,206,095
受限制現金	3,463,004	2,547,231
現金及現金等價物	20,471,830	17,026,018
	<u>156,885,890</u>	<u>117,948,704</u>
總資產	<u>220,533,457</u>	<u>175,767,858</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	356,275	356,275
儲備		
– 擬派末期股息	9 1,629,075	2,195,555
– 其他	44,878,029	39,190,420
	<u>46,863,379</u>	<u>41,742,250</u>
非控制性權益	<u>18,119,705</u>	<u>10,109,612</u>
總權益	<u>64,983,084</u>	<u>51,851,862</u>

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

綜合財務報表摘選附註

1 一般資料

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

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

除另有指明外,該等綜合財務報表均以人民幣為呈列單位。

2 重大會計政策概要

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

2.1 編製基準

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

截至2014年及2013年12月31日止年度之綜合財務報表按前身《公司條例》(第32章)的相關規定編製。

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

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

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2014年1月1日開始之財政年度首次採納以下新訂及經修訂準則及詮釋：

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

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

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

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

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

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

預期上述修訂及詮釋對本集團經營業績、財務狀況或全面收入不會有重大影響。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

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

現時與本集團有關者如下：

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

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

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

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

現時與本集團無關者(儘管可能影響日後交易及事項的會計處理)：

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

(c) 新香港《公司條例》(第622章)

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

3 分部資料

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

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

主要經營決策者根據有關收入及除所得稅前利潤的計量評估經營分部的表現。本集團向主要經營決策者提供資料的計量方法，與財務報表的計量方法一致。

(a) 收入

本集團營業額包括下列年內確認之收入：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售	53,566,794	39,503,409
酒店經營收入	1,178,044	978,603
投資物業租金收入	687,367	555,888
其他	648,341	464,760
	<u>56,080,546</u>	<u>41,502,660</u>

(b) 分部資料

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

* 本集團擁有上海世茂64.12%實際股權

** 未分配主要指企業層面活動

於2014年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	978,325	279,704	-	1,258,029
合營企業	3,734,890	4,799,200	-	8,534,090
無形資產	1,709,730	26	130,928	1,840,684
其他分部資產	51,128,330	137,449,842	17,625,763	206,203,935
分部資產總額	<u>57,551,275</u>	<u>142,528,772</u>	<u>17,756,691</u>	217,836,738
遞延所得稅資產				1,429,899
可供出售金融資產				204,510
其他資產				<u>1,062,310</u>
總資產				<u>220,533,457</u>
借貸	11,901,490	26,802,564	1,834,500	40,538,554
其他分部負債	24,654,771	55,886,245	7,687,697	88,228,713
分部負債總額	<u>36,556,261</u>	<u>82,688,809</u>	<u>9,522,197</u>	128,767,267
企業借貸				21,455,535
遞延所得稅負債				4,339,374
衍生金融工具				1,611
其他負債				<u>986,586</u>
總負債				<u>155,550,373</u>

截至2013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	9,395,284	30,108,125	-	-	39,503,409
-酒店經營收入	97,733	-	880,870	-	978,603
-投資物業租金收入	395,933	159,955	-	-	555,888
-其他	295,193	169,567	-	-	464,760
總收入	<u>10,184,143</u>	<u>30,437,647</u>	<u>880,870</u>	<u>-</u>	<u>41,502,660</u>
經營利潤	3,528,318	8,419,080	72,244	316,341	12,335,983
融資收入	23,956	135,663	518	30,713	190,850
融資成本	(145,462)	(147,283)	(19,466)	-	(312,211)
應佔業績					
-聯營公司	-	(51,443)	-	-	(51,443)
-合營企業	(51)	895,700	-	-	895,649
除所得稅前利潤	<u>3,406,761</u>	<u>9,251,717</u>	<u>53,296</u>	<u>347,054</u>	<u>13,058,828</u>
所得稅開支					<u>(4,833,504)</u>
年度利潤					<u>8,225,324</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	16,268,785	37,357,847	1,960,815	-	55,587,447
投資物業公允價值收益	720,906	310,300	-	-	1,031,206
衍生金融工具公允價值收益	-	5,674	-	-	5,674
無形資產撇銷	-	292,352	-	-	292,352
折舊	98,608	39,205	210,588	24,179	372,580
土地使用權攤銷	9,932	903	33,907	-	44,742
應收賬款減值撥備	17,449	29	-	-	17,478

於2013年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	-	1,650,578	-	1,650,578
合營企業	899,949	4,465,857	-	5,365,806
無形資產	1,709,730	6,915	130,928	1,847,573
其他分部資產	47,902,876	103,953,002	12,948,198	164,804,076
分部資產總額	<u>50,512,555</u>	<u>110,076,352</u>	<u>13,079,126</u>	173,668,033
遞延所得稅資產				1,306,338
可供出售金融資產				408,440
其他資產				<u>385,047</u>
總資產				<u>175,767,858</u>
借貸	12,891,450	15,611,636	798,000	29,301,086
其他分部負債	11,556,219	51,868,593	6,742,766	70,167,578
分部負債總額	<u>24,447,669</u>	<u>67,480,229</u>	<u>7,540,766</u>	99,468,664
企業借貸				20,027,917
遞延所得稅負債				3,985,242
衍生金融工具				36,898
其他負債				<u>397,275</u>
總負債				<u>123,915,996</u>

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

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、衍生金融工具、企業借貸及遞延所得稅負債。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項—本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	2,520,888	2,931,703
應收貿易賬款(附註(b))	4,696,612	3,718,236
預售所得款項的預付營業稅	1,796,915	1,525,849
建築成本的預付款項	886,724	1,247,085
應收股權轉讓款	619,800	—
其他應收賬款	1,936,273	1,794,548
	<u>12,457,212</u>	<u>11,217,421</u>

附註：

- (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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90天內	3,547,773	2,585,657
超過90天至365天內	846,343	925,691
超過365天	302,496	206,888
	<u>4,696,612</u>	<u>3,718,236</u>

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

應收貿易賬款分析如下：

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

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

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

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

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

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

於2014年及2013年12月31日，本集團應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣列值。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款—本集團

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

附註：

(a) 於記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下：

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

(b) 其他應付賬款包括：

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

6 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他經營開支的支出分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	34,063,755	24,147,734
包括：資本化利息	3,041,700	2,441,946
土地成本及建築成本	30,960,200	21,468,154
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	3,120,037	2,381,374
員工成本—包括董事酬金(附註(b))	1,396,534	1,032,506
廣告、宣傳和佣金成本	1,191,492	1,024,544
酒店營運產生的直接開支	652,616	507,905
企業及辦公開支	653,623	545,333
折舊	475,488	372,580
無形資產撇銷	6,889	292,352
土地使用權攤銷	111,361	44,742
經營租賃租金開支	102,825	75,032
投資物業產生的直接開支	61,652	42,686
慈善捐款	38,501	14,914
核數師酬金	8,600	7,000
應收賬款減值撥備	15,164	17,478
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	135,078	103,551
其他開支	388,279	433,215
	<u>42,421,894</u>	<u>31,042,946</u>
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支及 其他營運開支總額		

(a) 營業稅及其他徵費

本集團的中國公司須就銷售物業收入繳付5%營業稅及其他徵費。

(b) 員工成本(包括董事酬金)包括：

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

(c) 退休金—固定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款是按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團亦根據強積金計劃的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。

7 融資成本—淨額

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

8 所得稅開支

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

香港利得稅

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

中國企業所得稅

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

中國土地增值稅

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

中國預扣所得稅

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

海外控股公司出售於中國投資的收益，及海外附屬公司向中國附屬公司支付的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。

9 股息

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

附註：

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

10 每股盈利

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

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

每股攤薄盈利乃就股份獎勵計劃項下授出的股份及購股權計劃項下授出的購股權(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數而計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	8,103,833	7,389,857
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,459,153	3,464,638
就根據股份計劃授出的股份/根據首次公開招股前 購股權計劃授出的購股權作出調整(千股)	4,683	2,114
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,463,836	3,466,752
每股攤薄盈利(人民幣分)	233.9	213.2

企業管治及其他資料

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事進行證券交易的操守準則。所有本公司董事確認於截至2014年12月31日止年度內，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

遵守企業管治守則

截至2014年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文所列出的一項偏離除外。

本公司主席與行政總裁的角色並無根據守則第A.2.1條要求而予以區分。許榮茂先生(「許先生」)為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的充分獨立性。

購買、出售或贖回上市證券

除股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總代價約95,000,000港元在市場購入合共6,011,500股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司於截至2014年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

本公司2015年股東週年大會（「股東週年大會」）將於2015年6月8日舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

末期股息

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

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 於2015年6月5日（星期五）及2015年6月8日（星期一）兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的權利。為確保合資格出席股東週年大會及於會上投票的權利，所有過戶文件連同有關股票，必須於2015年6月4日（星期四）下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (ii) 於2015年6月18日（星期四）及2015年6月19日（星期五）兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議末期股息的資格。凡欲獲派建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2015年6月17日（星期三）下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司（其地址列於上文分段(i)）。

於上文分段(i)及(ii)所述期間將不會辦理股份過戶登記手續。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2015年3月31日

於本公告日期，本公司董事會包括五位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、許幼農先生、湯沸女士及廖魯江先生；一位非執行董事劉賽飛先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。