

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2015年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 營業額上升2.9%至人民幣577.33億元(2014年：人民幣560.81億元)，酒店、租金和其他收入為人民幣31.38億元，較2014年上升24.8%。
2. 毛利額及毛利率分別為人民幣164.48億元及28.5%。
3. 股東應佔利潤為人民幣61.16億元。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，年內股東應佔核心業務淨利潤約為人民幣62.07億元，股東應佔核心業務淨利潤率為13.1%。
4. 每股基本盈利為人民幣176.7分。
5. 2015年合約銷售額為人民幣670.39億元，合約銷售面積為554萬平方米。
6. 於2015年12月31日，本集團按應佔權益持有土地儲備約為3,299萬平方米。
7. 於2015年12月31日，本集團可動用的資金約為人民幣424.10億元(包括現金約為人民幣264.10億元及可動用之銀行授信餘額約為人民幣160.00億元)。
8. 於2015年12月31日的淨負債率為58.1%(2014年年底：58.6%)。
9. 董事會建議派發末期股息每股40港仙，連同中期股息每股30港仙，全年股息每股70港仙。

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2015年12月31日止全年業績報告。

市場判斷和世茂策略

2015年，中國房地產市場持續回暖，全年的投資額、銷售面積、銷售額都實現了同比增長。這一輪的回暖，是在政府多部門聯手去庫存的背景下實現。通過放開限購、降準降息、降首付、降稅費等措施刺激需求和控制土地供應規模，調整土地供應結構；保障性住房、貨幣化安置等措施控制供給，政府雙管齊下引導市場供需關係回調，其結果是一、二線城市的庫存消化週期普遍從2014年底的10至20個月降至2015年底的5至10個月，上海、南京、蘇州及合肥等熱點城市，庫存消化週期甚至降至5個月以內，這也伴生了部分城市房價的一輪快速上升。受到自身產業結構和經濟發展狀況的影響，三、四線城市房地產市場對政策利好的反應偏弱，庫存消化週期雖有減少，但仍處於高位。

市場回暖同時也給房地產企業帶來了新的挑戰。一方面，伴隨著宏觀經濟增速放緩，中國城市發展呈現鮮明的分化趨勢，三、四線城市房企去庫存的壓力仍然很大；另一方面，同行紮堆一、二線核心城市，爭奪有限資源，導致這些城市的地價漲幅高於房價漲幅，行業整體利潤空間被不斷壓縮，獲取盈利難度加大。

面對這樣的挑戰，我們認為，本集團應根據市場趨勢主動調整企業經營策略，建立後續競爭優勢，方能從根本上維護投資者的長遠利益。因此，本集團在2015年做了適時的調整，主要包括：

1. 調整供貨節奏和結構，在三、四線城市實行嚴格的「以銷定產」控制開工，將供貨的重心轉向一、二線城市；
2. 調整新增土地投資導向，加強投資風險控制，將90%以上的新增投資放在一、二線城市，同時採取果斷措施處置三、四線低效土儲，以優化本集團的土地儲備品質和結構；

3. 加強對投資性物業的運營管理，逐漸提升其在本集團運營利潤中的貢獻，加強本集團在市場波動時的抗風險能力；及
4. 降低融資成本，調整債務結構，主動管理外匯風險，探索和落地房地產金融創新。

雖然處於調整期的世茂業績增速會放緩，但從2015年本集團取得的成績來看，世茂整體變得更加健康。全年現金流基本保持平衡，90%以上新增土地儲備位於一、二線城市，可銷售資源(庫存+供貨)去化率達到55%，淨負債率降至58.1%，平均融資成本降至6.9%，多項指標均處於行業領先水準，為本集團再次騰飛打下了堅實的基礎。

銷售業績

於2015年，中國房地產市場持續回暖，利好政策頻頻出台，促進需求增長。本集團不斷進行自身的變革，奉行「有品質增長」、「規模與利潤並重」的策略，以多元化指標進行考核，以確保本集團維持長期穩健發展。2015年，本集團實現合約銷售額為人民幣670.39億元，完成全年合約銷售額目標的93%。銷售面積達554萬平方米，年內平均售價為每平方米人民幣12,100元。

基於對後續市場趨勢的前瞻，本集團加大了毛利率相對較高、庫存去化風險較低的一、二線城市供貨比率。在調整供貨計劃後，供貨城市分佈計劃重心為一、二線城市，三、四線城市則是嚴格按照「以銷定產」原則控制供貨，避免積存低毛利高風險的庫存。此項策略雖然在一定程度上會犧牲本集團在三、四線城市可取得的銷售規模，但對控制庫存起了積極作用。

與供貨策略調整同步的，是本集團為保持較高毛利率，在城市深耕佈局和產品力提升方面的努力。就城市而言，2015年，世茂在熱點城市南京的四個項目實現了合計人民幣83億元的銷售額，保持了在南京市場佔有率第一的行業地位，與此同時，南京區域的毛利率也在本集團區域排名第一。就項目而言，位於上海的世茂雲圖，在位置略遜於競品的不利局面下，通過精心打造產品力，成績全面超越周邊競品，首開三週成交人民幣15億元，去化率為100%，單價突破每平方米人民幣40,000元，平均售價高出周邊競品近10%，成為項目所在區域的價格標杆。本集團在南京和上海取得的成績，使我們相信繼續在城市深耕佈局和產品力提升方面加大力度，是世茂在後續競爭中保持進步的正確方向。

另外，庫存去化仍是本集團2015年營銷策略的重心。2015年，本集團庫存銷售額為人民幣212億元，完成全年指標。配合中央經濟工作會議正式出台房地產「去庫存化」政策，本集團將繼續留意市場變化，通過有效的去化策略，改善貨量結構。

聚焦核心城市 調整土地儲備結構 提升土地儲備品質

正如前述對市場趨勢的看法，本集團於回顧年內最重要的調整之一是在土地儲備投資領域。2015年，本集團加強對重點城市佈局，控制三、四線城市投資，謹慎選取優質土地，將90%以上的投資投向本集團圈定重點發展的一、二線核心城市。2015年，本集團分別於北京、上海、南京、福州、廈門及香港等地增加土地儲備289.1萬平方米(權益前)。同時，對位於三、四線城市，供貨能力弱、盈利潛力低的部分土地儲備，本集團亦採取了退地、置換等處置措施。

目前，本集團旗下擁有112個項目，分佈於全國41個城市，共3,299萬平方米(應佔權益)的土地儲備。未來本集團補充土地儲備之策略，將延續2015年的城市聚焦和風險控制的原則。考慮到重點投資城市的土地市場競爭更趨激烈，我們也將在土地拓展領域加強人員配置和預算投入，積極尋找合作資源，緊跟各地城市最新政策和城市發展規劃，在土地招拍掛以外拓展多種拿地模式和拿地管道，為在後續競爭中勝出奠立資源優勢。

打造創新商業模式 提高投資性物業收入

回顧年內，本集團酒店、投資性物業及其他營業額為人民幣31.38億元，較去年同期上升24.8%。其中，酒店收入增長10.5%，旗下所有已開業酒店均實現收入和利潤增長。酒店及投資性物業的管理亮點，來自創新業務(Mini Hotel及Mini Mall)落地和傳統業務管理進一步優化。這兩方面的進步在2015年只是初見成效，後續還將體現更多的業績貢獻。

Mini Hotel系列結合O2O模式，旨在打造體驗式電商平台，迎合互聯網發展的大趨勢，樹立別具風格的創新酒店模式。於2014年12月在上海松江開業的世茂首家睿選(MiniMax)酒店，開業三個月即達至盈虧平衡。2015年12月底，本集團首家高端概念酒店品牌「睿選尚品」(MiniMax Premier)酒店於上海虹橋開業，進一步完善了Mini Hotel的產品系列。2015年12月，世茂首家52+ Mini Mall於南京開幕，以創新的Mini商業模式，引領消費者進入全新的生活體驗。以Mini Mall和Mini Hotel為代表的社區配套商業模式創新，既是本集團基於「小投入、輕資產、高回報」的投資目標進行的嘗試，也為提升可售住宅和商業產品附加值開拓了新的領域。

本集團還積極引入洲際、喜達屋、凱悅和希爾頓等國際酒店管理集團知名品牌，優化酒店管理，並借助其優勢平台，為中國高端旅遊市場加碼。2016年1月，本集團與喜達屋酒店與度假酒店國際集團簽訂4間酒店管理協議。於年內，本集團獲得《21世紀經濟報道》頒發的「2015年度中國最佳酒店業主獎」，證明了外界對本集團管理及營運酒店的能力以及本集團品牌的認同。

本集團將繼續加快發展未來，預期在來年內於武漢及成都等重點城市建造多個Mini Hotel和Mini Mall項目。

穩健的財務策略

2015年，本集團仍以穩健的財務策略為經營前提，專注抓回款、控負債以及進一步降低融資成本和優化資本結構，同時勇於探索房地產金融創新及多元化業務，從而保持企業效益的穩定發展。2015年全年銷售回款約為人民幣570億元，銷售回款率達到85%，淨資產負債率已連續4年控制在60%以下，體現了本集團良好的經營和財務管理能力。

隨著國內資本市場的開放，本集團積極開拓境內人民幣融資管道，努力降低融資成本。於2015年第三季度，本集團全資附屬公司上海世茂建設有限公司成功發行人民幣74億元公司債，其中5年期公司債利率為3.9%，7年期公司債利率為4.15%，利率成本為行業內最低之一。另外，本集團作為首批獲上海證券交易所批准的私募債企業，於2016年1月獲批發行人民幣200億元境內公司債券，首期人民幣40億元已成功發行。同時，本集團還在積極推動境外公司於境內發行紅籌公司債的工作，有望於近期完成審批。境內債券市場的開拓，幫助本集團持續優化資本結構及降低融資成本。

此外，本集團財務團隊積極探索房地產金融創新模式。2015年下半年，連續推出全國首單物業費資產證券化項目及全國首單購房尾款資產證券化產品，成為行業標杆，獲得資本市場的高度認可。本集團仍將持續關注境內外金融動向並把控資本市場機會，積極聯合各金融機構探索為產業鏈上下游提供全面定制化房地產金融服務。

為了有效平衡匯率風險，本集團積極拓展跨境人民幣業務，及時調整外幣債務結構，適時降低外匯融資比例，鎖定外匯風險。

2015年，本集團憑藉穩健的運營及財務表現，獲得了國際評級機構標準普爾從BB到BB+的評級上調；並獲得惠譽頒發的長期信用評級BB+，評級展望從「穩定」提升至「正面」。於2015年8月，國內三家最大信用評級機構，中誠信、聯合評級和大公國際先後給予世茂房地產以AAA的主體最高信用等級。同時，於2015年11月，本集團更入選摩根士丹利最受青睞亞洲股票，在國際資本市場再一次得到了高度認可。

為避免本集團內部同業競爭，世茂房地產於2016年3月14日公告將所持有的深圳前海世茂金融中心、杭州世茂智慧之門與南昌世茂APM三個商業地產項目的全部或部分股權轉售上海世茂股份有限公司（「上海世茂」），更加明確世茂房地產未來將在中國境內主要從事住宅和酒店的投資、開發和經營業務，而上海世茂則主要從事商業地產的投資、開發和運營。另外，本次交易亦有助釋放資產價值及改善世茂房地產的現金流。

展望2016年國際市場波動不斷加大，本集團在繼續促進房地產創新融資業務的同時，更加堅持穩健的財務策略，以審慎的財務管理方式，維持充裕資金流量，努力降低財務成本，穩定經營效益。

末期股息

為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）建議派發末期股息每股40港仙（2014年：每股60港仙），連同中期股息每股30港仙，全年股息每股70港仙（2014年全年股息：每股90港仙）。

2016年展望

我們對中國房地產市場的長期健康發展充滿信心，預期中央政府於2016年依然會延續「穩增長」、「去庫存」的供給側改革，不斷推出對房地產市場利好的政策，房地產市場整體上呈平穩發展態勢。

本集團將延續上一年策略調整的思路，搭乘市場和政策的暖風，保持穩健經營，加快調結構、去庫存和產品力建設，繼續補充優質土地儲備，以卓越品牌和產品力、精細化的資產運營力，以及穩健財務結構迎接未來。我們對自己充滿信心，堅持「穩健經營、提前應對、順勢調整」的方針，為世茂房地產成為「百年企業」打下堅實的基礎。

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，2016年3月30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2015年12月31日止，本集團營業額達到人民幣577.33億元，較2014年人民幣560.81億元增長2.9%。年內，物業銷售收入為人民幣545.95億元，較2014年增長達1.9%。平均入賬銷售價格從2014年每平方米人民幣12,580元下降11.7%到2015年每平方米人民幣11,102元(扣除政府安置房後)。2015年本集團旗下入賬項目總數為74個，較2014年同期的60個有所增加。其中，泉州石獅世茂摩天城表現卓越，入賬銷售收入達人民幣43.06億元，第二位為南京世茂外灘新城，入賬銷售收入達人民幣34.03億元，第三位為武漢世茂錦繡長江，入賬銷售收入達人民幣32.54億元。

2) 銷售表現穩定，清庫存進度理想

物業銷售方面，2015年本集團合約銷售額達人民幣670.39億元，完成全年目標約93%。全年累計銷售面積達554萬平方米，平均售價為每平方米人民幣12,100元。

年內，受到政府降息以及調控政策放寬的推動，自3月份起，行業整體交易量已逐步企穩，住宅存貨周轉月數有明顯回落。作為下半年的任務重點，本集團的庫存去化工作進展順利，完成率基本達到預期。從整體銷售情況看，一線城市表現依然理想，同時得益於本集團準確的城市佈局和因地制宜的銷售策略，部分優質二、三線城市亦錄得銷售回升。展望2016年，本集團將推出約為535萬平方米的可售面積，連同截至2015年12月31日止約為396萬平方米的可售面積，本集團於2016年可出售總面積約為931萬平方米。

3) 順應市場供需，調整項目工程及開發計劃

應市場的波動，本集團調整了供貨策略及開工計劃，推遲或取消部分同質化產品，同時積極清理庫存較多項目的供貨，更好的迎合市場需求。於2015年，本集團在建面積達1,267萬平方米。年內，各地項目工程完成情況良

好。2015年竣工的總樓面面積約為756萬平方米，較去年同期的621萬平方米上升21.7%。在建項目的數目增加為本集團未來發展奠定了堅實基礎。展望2016年，本集團計劃全年施工樓面面積約為1,350萬平方米。

4) 適量補充土地儲備，為長遠發展蓄力

隨著房地產市場的逐漸回暖以及對未來行業走勢的審慎樂觀，本集團在2015年尤其是下半年，有策略、有選擇、有重點地增加了土地儲備，包括於2015年9月16日以人民幣12.5億元競得武漢白沙洲地塊，於2015年9月29日以70.2億港元奪得香港九龍大窩坪地塊，於2015年12月9日以人民幣22.8億元拿下南京城南G56商住地，於2015年12月23日以人民幣44.1億元斬獲福州連潘地塊，以及於2015年12月25日以人民幣11.2億元競得紹興高新區住宅地等，於2015年在北京、上海、香港、南京及廈門共增加大約為119萬平方米土地儲備。目前，世茂房地產旗下擁有112個項目，分佈於全國41個城市，共3,299萬平方米(應佔權益)的優質土地，優質的土地資源及相對低廉的土地成本，成為世茂房地產在全國重要市場未來數年發展的持續支撐。

本集團於2015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. 福州鵝鼻項目	2015年3月	酒店及配套	80.53	91,473	880	100%
2. 柱里酒店	2015年3月	旅遊、酒店、商業及辦公	20.75	18,900	1,098	100%
3. 南京江寧大學城	2015年4月	住宅及商業	340.00	53,349	6,373	100%
4. 銀川閱海項目	2015年4月	住宅及商業	213.29	317,066	1,319	51%
5. 北京通州項目(北地塊)	2015年2月	商業	640.84	86,600	14,800	50%
6. 上海南京路地塊	2015年6月	住宅及商業	1,400.97	66,096	47,102	45%
7. 銀川閱海項目B	2015年7月	住宅及商業	178.13	274,000	1,275	51%
8. 廈門集美	2015年9月	住宅及商業	2,645.39	378,460	10,363	67.45%
9. 武漢白沙洲	2015年9月	住宅及商業	1,253.20	530,000	2,365	100%
10. 香港九龍大窩坪	2015年9月	住宅	5,768.33	58,750	98,184	100%
11. 北京涇水項目	2015年12月	住宅	777.53	355,382	2,188	100%
12. 南京雨花台	2015年12月	住宅、商業及辦公	2,280.00	190,721	11,955	100%
13. 福州連潘A-14	2015年12月	住宅及商業	4,410.00	268,923	16,399	100%
14. 紹興人民路2號	2015年12月	住宅	1,120.00	201,556	5,557	100%
合計			21,128.96	2,891,276	8,693	

從地域來看，2015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一、二線城市，確保了項目的發展空間及抗風險能力。同時，本集團洞悉現時國內的房地產環境與過去的黃金十年已產生很大變化，為更好的抓住商機，適時調整了收購土地政策，除了與其他房地產開發商共同開發項目，間接以合理價格取得優質土地資源外，亦會在香港尋求具有潛力的項目。從土地成本來看，新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣8,693元。於2015年12月31日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣2,957元，相對低廉的土地成本為日後提高利潤率提供了有效保證。

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過持股58.92%的上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)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商業地產開發商及運營商。

年內，上海世茂進一步增強經營管理能力，旗下商業地產開發、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。

商業廣場運營方面，報告年內，上海世茂切實遵循年度運營計劃，分階段、有計劃地在下屬紹興、上海、北京、蘇州及昆山等重點商業廣場有序推進一系列招商調改和品質提升方案，通過增加人性化設置、改造公共區域環境、引入立體互動式導航等手段，使得各商業廣場在業態佈局、購物環境、現場管理、物業服務等諸多方面得到有力提升，消費者的購物體驗得到持續改善，從而吸引更多的消費客流。在商戶管理方面，上海世茂進一步完善了商戶管理體系、商戶評價體系，協助商戶提升經營水平，由此不斷提升商場的溢價能力和品質空間。在內部管理方面，上海世茂繼續優化商業管理體系，通過良好的內部培訓晉升制度和外部優秀人才引薦制度，著力打造一支具備有效執行力及強大服務意識的商業管理精英團隊。

年內，上海世茂與萬達院線達成戰略合作，向萬達院線轉讓上海世茂下屬世茂影院所持有的重慶世茂影院管理有限公司等14家公司100%股權，交易對價總額為人民幣10億元，萬達院線以向世茂影院非公開發行股份的方式進行購買。本次交易將推動合作雙方在相關業務領域的交流和合作，上海世茂將下屬目前在建及未來建設的商業地產項目與萬達院線的影院投資、電影發行的資源相結合，進一步提升上海世茂商業地產的區域競爭力和影響力以及運營效益，進而拓展在商業地產以外的合作空間。此外，上海世茂將分享萬達院線未來在文化產業領域的發展成果，從而進一步優化上海世茂主營業務結構，對上海世茂未來經營業績產生積極影響。

在資本市場方面，報告年內，上海世茂於2月啟動2015年度非公開發行A股股票募集資金的相關工作，於11月取得中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）《關於核准上海世茂股份有限公司非公開發行股票的批覆》，並於12月完成發行工作，上海世茂於12月24日在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司辦理了相關股份的股權登記及股份限售手續。此外，上海世茂還於10月30日取得中國證監會下發的《關於核准上海世茂股份有限公司向合格投資者公開發行公司債券的批覆》，為上海世茂後續發展將提供有力的保障。

酒店經營

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。截至2015年12月31日止，本集團已開業的酒店有14家，包括上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、上海世茂佘山艾美酒店、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、紹興世茂皇冠假日酒店、福州世茂洲際酒店、天津生態城世茂希爾頓酒店、寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、自主經營的五星級酒店泰州世茂茂御酒店、上海松江世茂睿選酒店及上海虹橋世茂睿選尚品酒店。目前，本集團擁有客房數量超過5,100間。

於2015年，中國酒店市場依然形勢艱難，全國酒店業持續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。中國高端酒店業正在面臨一個快速調整期，客房價格和入住率雙雙走低。於2015年本集團旗下酒店合計收入為人民幣13.02億元，同比增加10.5%。本集團於2015年加速落地「生活方式運營商」戰略，積極嘗試以人為核心開展運營的新戰略

模式。同時面對信息化社會和體驗經濟大潮的來臨，本集團亦已作好前瞻運籌的準備。繼去年上海松江世茂睿選酒店開業後，於2015年12月22日本集團首家「睿選尚品」(MiniMax Premier) 高端概念酒店上海虹橋世茂睿選尚品酒店也正式開業，酒店目前運營開展順利，毛利率高於旗下的五星級酒店。未來本集團還可能涉足養老、青年公寓、金融等多類業態，進一步通過新的技術、好的服務、專業的運營水準作輕資產運營。

展望2016年，酒店市場仍然是挑戰與機遇並存。2015年國內生產總值增長為6.9%，未來2至3年經濟下行壓力不減。然而，政府一方面積極採取多種穩增長的調控手段以維持宏觀經濟的平穩發展，另一方面也大力刺激旅遊業發展，增加個人消費。同時，隨著中國經濟持續的發展，國內遊客消費在四星和五星級飯店所佔的比重日益增加。從行業發展角度看，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，但也將促使酒店業不斷完善自身，提升客戶滿意度，不斷開發新的市場，增強競爭力。面對複雜的發展形勢，本集團堅持以強強聯手作為應對之策，已於2016年1月攜手喜達屋酒店與度假酒店國際集團開啟戰略合作，簽訂四間酒店管理協議，將藉著雙方優勢平台，為中國高端旅行市場加碼。此次新簽訂的酒店包括預計於2019年開業的香港東涌世茂喜來登酒店和香港東涌世茂福朋喜來登酒店，以及預計2018年開業的杭州濱江世融艾美酒店。雙方同時續約上海世茂佘山艾美酒店的管理協議，至此，兩大集團的合作酒店將達至五家。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2015年	2014年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	57,733	56,081
毛利	16,448	18,225
經營利潤	15,614	15,671
股東應佔利潤	6,116	8,104
每股盈利—基本(人民幣分)	176.7	234.3

收入

截至2015年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣577.33億元(2014年：人民幣560.81億元)，較2014年增加2.9%。本集團94.6%(2014年：95.5%)的收入來自物業銷售，5.4%(2014年：4.5%)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：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
出售物業	54,595	53,567
酒店經營收入	1,302	1,178
投資物業租金收入	739	687
其他	1,097	649
合計	<u>57,733</u>	<u>56,081</u>

(i) 出售物業

截至2015年及2014年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2015年		2014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				
武漢世茂錦繡長江	269,772	3,254	155,339	1,681
福州閩侯世茂禦龍灣	318,463	3,036	154,880	1,467
北京世茂薩拉曼卡	294,436	2,813	89,453	916
南京海峽城	140,959	2,809	175,044	3,119
泉州晉江世茂禦龍灣	207,425	2,063	126,644	998
南京世茂君望墅	108,221	1,894	100,547	1,719
福州平潭海峽如意城	204,133	1,892	170,597	1,845
成都世茂玉錦灣	154,553	1,817	137,908	1,768
蘇州世茂運河城	130,984	1,718	182,082	2,126
天津世茂濕地公元	129,524	1,413	116,334	1,032
廈門世茂湖濱首府	41,168	1,275	204,811	6,071
常州世茂香檳湖	184,358	1,272	99,350	759
張家港世茂九溪墅	88,227	1,123	82,237	1,408
昆山世茂東壹號	152,545	1,070	172,928	1,257
武漢世茂林嶼岸	125,424	960	56,215	502
南通世茂公元	130,294	902	87,564	519
青島世茂公園美地	100,487	831	97,421	906
蘇州世茂石湖灣	55,318	811	62,438	992
北京世茂維拉	36,031	805	112,642	1,304

	2015年		2014年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
重慶世茂茂悅府	78,224	652	-	-
濟南世茂原山首府	89,447	608	-	-
杭州世茂江濱花園	93,744	604	103,109	742
瀋陽世茂五裡河	65,102	587	62,489	601
南昌世茂APM	59,846	584	-	-
杭州世茂之西湖	23,286	580	62,236	1,384
杭州世茂東壹號	33,765	561	41,537	736
紹興世茂迪蕩新城	52,078	495	148,794	1,673
蕪湖世茂濱江花園	63,326	462	-	-
廈門世茂禦海墅	20,152	454	-	-
武漢世茂龍灣	55,125	394	45,887	266
上海世茂佘山里	18,267	357	2,172	97
無錫世茂國際城	29,821	262	64,134	500
成都世茂城	40,870	262	125,693	953
南寧世茂茂御府	18,759	240	-	-
寧波世茂首府	11,619	211	42,311	905
南京世茂招商語山	9,979	210	-	-
哈爾濱世茂濱江新城	45,686	179	80,115	428
寧波世茂海春曉	22,914	156	-	-
徐州世茂東都	18,140	153	5,323	48
簡陽世茂雲湖	18,734	151	-	-
江陰世茂禦龍灣	12,813	147	-	-
牡丹江世茂假日山水	26,051	133	95,047	387
大連世茂寰海城	14,626	116	22,542	191
上海世茂愛馬尚郡	11,783	106	20,954	193
南昌世茂大觀	6,898	79	-	-
寧波世茂禦龍灣	7,132	74	-	-
福州世茂天城	2,881	68	-	-
海南文昌世茂怒放海	3,875	49	48,366	434
瀋陽世茂鉑晶宮	5,188	41	16,747	221
瀋陽世茂諾丁山	3,920	36	37,167	365
咸陽世茂中心	3,935	17	27,275	197
寧波世茂世界灣	1,192	11	2,277	27
泰州世茂河濱花園	2,259	7	56,306	272
嘉興世茂新城	784	5	30,553	169
大連世茂禦龍灣	186	2	81,184	700
煙台世茂海灣1號	-	-	1,275	11
小計(a)	3,844,729	40,811	3,607,927	41,889

	2015年		2014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				
泉州石獅世茂摩天城	873,448	4,306	29,005	496
南京世茂外灘新城	184,155	3,403	10,351	184
濟南世茂天城	105,045	1,123	–	–
廈門世茂海峽大廈	23,493	863	116,990	4,137
青島世茂諾沙灣	59,095	642	94,754	1,220
寧波濱江府	37,347	595	–	–
常熟世茂禦瓏灣	54,115	575	–	–
蘇州世茂禦瓏墅	30,546	451	59,580	873
濟南世茂國際廣場	19,978	423	25,459	738
天津武清世茂悅府	31,502	292	57,983	499
寧波世茂日湖中心	19,322	253	–	–
常州世茂香檳湖(商業)	29,023	217	4,925	27
蘇州世茂運河城(商業)	19,338	185	51,292	505
上海世茂新體驗	8,934	157	36,926	796
武漢世茂嘉年華	15,674	123	78,408	736
徐州世茂東都(商業)	8,877	92	545	14
常熟世茂世紀中心(商業)	6,244	65	33,246	146
青島世茂世奧大廈	601	14	47,721	1,272
蕪湖世茂濱江花園(商業)	395	5	714	11
昆山世茂國際城	–	–	2,018	22
青島世茂國際中心	–	–	110	2
小計(b)	<u>1,527,132</u>	<u>13,784</u>	650,027	11,678
小計(a) + (b)	<u>5,371,861</u>	<u>54,595</u>	<u>4,257,954</u>	<u>53,567</u>
扣除政府安置房(c)	<u>(606,262)</u>	<u>(1,687)</u>	–	–
合計(a) + (b) – (c)	<u>4,765,599</u>	<u>52,908</u>	<u>4,257,954</u>	<u>53,567</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
上海世茂皇家艾美酒店	380	379
上海外灘茂悅大酒店	354	341
上海世茂佘山艾美酒店	168	152
福州世茂洲際酒店	92	66
南京世茂濱江希爾頓酒店	82	79
紹興世茂皇冠假日酒店	68	52
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	55	44
紹興世茂假日酒店	32	32
牡丹江世茂假日酒店	30	29
泰州世茂茂御酒店	20	4
上海松江世茂睿選酒店	10	—
天津生態城世茂希爾頓酒店	10	—
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	1	—
合計	<u>1,302</u>	<u>1,178</u>

酒店經營收入由2014年的人民幣11.78億元增加約10.5%至2015年的人民幣13.02億元，主要來自入住率上升及新開業酒店。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入約為人民幣7.39億元。租金收入增長7.6%，主要是由於平均租金上升及2014年下半年新開業的濟南世茂國際廣場所致。

其他收入為人民幣10.97億元，主要來自電影院、物業管理及百貨公司。

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	160	159
北京世茂大廈	141	135
紹興世茂迪蕩新城	90	89
濟南世茂國際廣場	88	56
北京財富時代(商業)	60	59
昆山世茂廣場	39	29
上海世茂商都	33	45
蘇州世茂運河城	32	23
常熟世茂世紀中心	17	15
徐州世茂東都(商業)	15	15
蕪湖世茂濱江花園(商業)	7	7
雜項租金收入	57	55
其他	1,097	649
	<hr/>	<hr/>
合計	1,836	1,336

銷售成本

銷售成本由2014年的人民幣378.56億元上升9.1%至2015年約人民幣412.85億元，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：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
銷售稅	3,296	3,230
土地成本及建築成本	33,835	30,960
資本化借貸成本	3,451	3,042
酒店、商業物業和其他直接經營成本	703	624
	<hr/>	<hr/>
合計	41,285	37,856

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為人民幣27.77億元(2014年：公允價值收益為人民幣15.11億元)，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，其中2015年新增投資物業深圳前海世茂金融中心貢獻公允價值收益人民幣14.81億元。經確認的扣除遞延所得稅項人民幣6.94億元後的公允價值收益淨額共為人民幣20.83億元(2014年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益淨額為人民幣11.33億元)。

其他收益

截至2015年12月31日止年度之其他收益約為人民幣15.71億元(2014年：人民幣5.02億元)，主要包括出售附屬公司及聯營公司收益淨額人民幣10.39億元、收購聯營公司及合營企業股權並取得控制權收益人民幣3.22億元、政府補助收益人民幣1.08億元及衍生金融工具公允價值收益人民幣0.43億元。

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16.15億元(2014年：人民幣14.96億元)，增幅為8.0%，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28.08億元增加16.8%至人民幣32.78億元，主要是由於世茂天成物業服務集團有限公司管理的小區物業面積增加，以及2015年新開業三家酒店所致。此外，業務擴張亦令人工成本增加。管理層將繼續加強控制開支，嚴格遵照年度開支預算。

經營利潤

截至2015年12月31日止年度之經營利潤為人民幣156.14億元，略少於2014年(2014年：人民幣156.71億元)。

融資成本－淨額

融資成本淨額增至約人民幣14.09億元(2014年：人民幣2.41億元)，主要是由於年內有匯兌虧損約人民幣11.89億元所致。

應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司利潤約為人民幣1.09億元(2014年：應佔虧損人民幣1.53億元)，主要是由於北京房山長陽項目錄得利潤所致。應佔合營企業虧損約為人民幣5.92億元(2014年：應佔虧損人民幣0.21億元)，主要是由於無錫火車站項目、寧波象山項目、寧波寶慶寺項目、南昌世茂天城項目及長沙鉑翠灣項目等項目股權交易按市價計值有所增值，導致單位成本較高並產生淨虧損所致。

稅項

年內，本集團稅項撥備約為人民幣55.64億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣16.96億元(2014年：人民幣57.69億元，其中土地增值稅為人民幣18.40億元)。

股東應佔利潤

年內，股東應佔利潤由2014年約人民幣81.04億元下降24.5%至2015年的人民幣61.16億元。減少主要是由於匯兌虧損淨額的增加及2015年非控制性權益應佔利潤的增加。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，年內股東應佔核心業務淨利潤較2014年減少21.5%至約人民幣62.07億元。2015年股東應佔核心業務利潤率為13.1%。

流動資金及財務資源

於2015年12月31日，本集團資產總值約為人民幣2,442.55億元，當中流動資產約為人民幣1,749.37億元。負債總額約為人民幣1,695.06億元，而非流動負債則約為人民幣587.26億元。權益總額約為人民幣747.49億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣501.62億元。

於2015年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約為人民幣264.10億元(於2014年12月31日：人民幣239.35億元)，借貸總額約人民幣698.21億元(於2014年12月31日：人民幣619.94億元)。淨借貸總額為人民幣434.11億元(於2014年12月31日：人民幣380.59億元)。淨負債比率由2014年12月31日的58.6%略為下降至2015年12月31日的58.1%。

於2015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	16,954
一年至二年	10,268
二年至五年	19,857
五年以上	6,630

高級票據

二年至五年	5,128
五年以上	10,984

合計	<u>69,821</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	3,911	25,393
港元	9,973	8,356
人民幣	36,072	36,072

融資活動

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。2015年12月31日短期借貸約佔24%，長期借貸約佔76%。現金比率由2014年12月31日的約128%上升至2015年12月31日的約156%，反映本集團維持了較高的流動性及較低的債務壓力。

2015年，國內債券市場放寬了對境外上市開發商的限制。本集團開始進入境內公司債券市場，平均借貸成本逐漸降低。本集團順利以優惠利率完成了以下融資活動。

本集團全資附屬公司上海世茂建設有限公司先後於2015年9月及10月發行人民幣60億元的5年期境內公司債券及人民幣14億元的7年期境內公司債券，票面年利率分別為3.9%及4.15%。該等發行的融資成本乃業內票面利率最低之公司債券之一。

2016年1月，本集團已獲批向合資格投資者發行境內公司債券並已完成人民幣40億元的五年期境內公司債券的發行，票面年利率為4.8%。

2016年1月，本集團附屬公司上海世茂發行了總額為人民幣20億元的短期票據，票面年利率為3%。

2015年11月，本集團附屬公司上海世茂獲准公開發行境內公司債券。2016年3月，上海世茂成功發行人民幣20億元的三年期境內公司債券，票面年利率為3.29%。

2016年1月，本集團亦開始籌備在可行時發行境內紅籌公司債券。

本集團積極探索創新融資及資產證券化市場的契機。2015年，本集團成功推出首項物業管理費證券化及購房尾款證券化項目，乃資本市場同業的一項重要里程碑。本集團將繼續探索酒店及商業物業的證券化計劃，以盤活資產，亦會積極與各類金融機構合作，為上下游合作夥伴提供更全面的定制化金融服務。

上述融資活動為本集團降低整體融資成本至6.9%，優化借款期限結構奠定了基礎。

於2015年7月，本集團憑藉穩健的運營及財務表現，獲得了國際評級機構標準普爾從「BB」到「BB+」的公司主體長期信用評級上調。此外，於2015年8月，惠譽將本集團的公司信用評級由「穩定」提升至「正面」，亦確認本集團的長期主體信用評級為「BB+」。此外，於2015年8月，國內三家最大信用評級機構—中誠信證券評估有限公司、聯合信用評級有限公司和大公國際資信評估有限公司先後給予本集團「AAA」的主體最高信用等級。

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自美元及港元借貸。本集團積極採取措施抵禦人民幣貶值的風險，平衡借貸成本與外匯風險成本，逐步縮小外匯風險敞口。其中一項措施是通過發行人民幣公司債券及資產證券化等拓展境內融資渠道，降低外幣借貸的比例。

2015年3月，本集團提早贖回本金為3.5億美元原定於2018年3月到期的高級票據。2015年11月，本集團全數償還2012年銀團貸款的餘下本金。2015年12月，本集團償還2013年銀團貸款的到期部分，並於2016年2月提早償還2013年銀團貸款其餘本金分別為2.72億美元及16.575億港元。

2016年2月，本集團訂立1億美元的外幣期權契約。本集團會繼續尋求其他成本合理的外匯對沖工具，以更有效管理外匯風險。

資產抵押

於2015年12月31日，本集團已抵押賬面總值約人民幣573.13億元的物業及設備、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，作為所獲銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣227.60億元。本集團亦已將若干附屬公司的股份抵押，以借取合計人民幣4.97億元。

或然負債

於2015年12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣141.00億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保。此外，本集團亦已就聯營公司及合營企業之銀行借貸按股權比例作出金額約人民幣66.00億元的擔保，以及就一家聯營公司之金融機構借貸作出金額約人民幣9.34億元的擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2015年12月31日，本集團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370.13億元。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團共僱用7,223名僱員。年內，薪酬開支總額約為人民幣15.89億元。本集團採用按工作表現釐定獎金的制度提高僱員的積極性。本公司董事會已先後於2006年6月9日及2011年12月30日採納本公司購股權計劃（「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是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並鼓勵其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。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2015年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2014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2015年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	3	57,732,974	56,080,546
銷售成本	6	<u>(41,284,575)</u>	<u>(37,855,393)</u>
毛利		16,448,399	18,225,153
投資物業公允價值收益		2,776,694	1,510,622
其他收入／其他收益－淨額		1,570,998	502,184
營銷及市場推廣成本	6	(1,615,275)	(1,495,887)
行政開支	6	(3,278,396)	(2,807,693)
其他營運開支	6	(288,194)	(262,921)
經營利潤		15,614,226	15,671,458
融資收入		341,262	171,568
融資成本		<u>(1,749,910)</u>	<u>(412,090)</u>
融資成本－淨額	7	(1,408,648)	(240,522)
應佔業績			
－聯營公司		108,684	(153,470)
－合營企業		(591,853)	(21,033)
		<u>(483,169)</u>	<u>(174,503)</u>
除所得稅前利潤		13,722,409	15,256,433
所得稅開支	8	(5,563,671)	(5,768,686)

		截至12月31日止年度	
		2015年	2014年
附註		人民幣千元	人民幣千元
年度利潤		8,158,738	9,487,747
其他全面收入：			
<u>其後不會重新歸類至損益的項目</u>			
於出售可供出售金融資產後將先前計入儲備之公允價值虧損轉撥至收入報表，扣除稅項		—	19,794
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
可供出售金融資產的公允價值(虧損)/收益，扣除稅項		(52,530)	119,965
年度全面收入總額		8,106,208	9,627,506
年度歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		6,115,784	8,103,833
非控制性權益		2,042,954	1,383,914
		8,158,738	9,487,747
年度歸屬於以下人士之全面收入總額：			
本公司權益持有人		6,082,102	8,193,586
非控制性權益		2,024,106	1,433,920
		8,106,208	9,627,506
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
—基本(人民幣分)	10	176.7	234.3
—攤薄(人民幣分)	10	176.4	233.9
股息	9	1,985,269	2,456,033

綜合資產負債表
於2015年12月31日

	於12月31日	
	2015年 附註 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	11,571,944	11,951,703
投資物業	30,025,297	26,975,771
土地使用權	7,921,887	7,286,582
無形資產	1,840,684	1,840,684
聯營公司	898,275	1,258,029
合營企業	9,784,898	8,534,090
應收關聯方款項	2,774,694	2,499,546
可供出售金融資產	1,204,470	204,510
遞延所得稅資產	1,983,977	1,429,899
其他非流動資產	1,311,526	1,666,753
	69,317,652	63,647,567
流動資產		
發展中物業	100,727,237	83,539,896
持作銷售用途的落成物業	18,140,289	21,166,548
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	4 14,786,878	12,457,212
收購土地使用權之預付款項	11,133,906	12,752,932
預付所得稅	2,115,462	2,055,122
應收關聯方款項	1,581,929	979,346
衍生金融工具	41,782	—
受限制現金	3,817,713	3,463,004
現金及現金等價物	22,591,843	20,471,830
	174,937,039	156,885,890
總資產	244,254,691	220,533,457
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 1,163,728	1,629,075
- 其他	48,641,657	44,878,029
	50,161,660	46,863,379
非控制性權益	24,587,660	18,119,705
總權益	74,749,320	64,983,084

		於12月31日	
		2015年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
借貸		52,867,396	43,269,371
融資租賃負債		386,365	–
遞延所得稅負債		5,471,821	4,339,374
		<u>58,725,582</u>	<u>47,608,745</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	25,962,991	29,866,339
應付股息		–	375,128
預收款項		30,766,515	33,220,166
應付所得稅		12,460,061	11,017,765
借貸		16,953,596	18,724,718
融資租賃負債		186,620	–
衍生金融工具		–	1,611
應付關聯方款項		24,447,996	14,731,308
遞延收入		2,010	4,593
		<u>110,779,789</u>	<u>107,941,628</u>
總負債		<u>169,505,371</u>	<u>155,550,373</u>
總權益及負債		<u>244,254,691</u>	<u>220,533,457</u>
流動資產淨額		<u>64,157,250</u>	<u>48,944,262</u>
總資產減流動負債		<u>133,474,902</u>	<u>112,591,829</u>

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

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇,或涉及對綜合財務報表屬重大的假設和估算的範疇。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2015年1月1日或之後開始的財政年度首次採納以下經修訂準則:

香港會計準則第19號有關僱員或第三方向定額福利計劃供款的修訂。該修訂區分僅與當期服務相關的供款和與超過一段期間服務相關的供款。該修訂允許與服務相關但並不隨僱員服務期限長短而變動的供款於提供該項服務期間自福利成本撇減。與服務相關且隨僱員服務期限長短變動的供款須在服務期間內按照與福利相同的分配方法進行分攤。

香港財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進有關香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第38號「無形資產」及香港會計準則第24號「關聯方披露」的修訂。

香港財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進有關香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公平值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」的修訂。

採納於2010年至2012年週期的改進要求於分部附註作出額外披露。除此之外，其餘修訂對本集團並無重大影響。

(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2015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	收購共同經營權益的會計法	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間 的資產出售或注資	2016年1月1日
香港會計準則第27號 之修訂	獨立財務報表之權益法	2016年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入	2018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
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1月1日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	2016年1月1日
香港會計準則第34號	中期財務報告	2016年1月1日

本集團並無提早採納已頒佈但截至2015年12月31日止年度尚未生效的任何新訂會計及財務報告準則及對現有準則之修訂及詮釋。本集團正評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，且預期於生效時採納不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團尚未能就新的財務報告準則香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(於2018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。

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之收入：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	54,594,513	53,566,794
酒店經營收入	1,301,986	1,178,044
投資物業租金收入	739,249	687,367
其他	1,097,226	648,341
	<u>57,732,974</u>	<u>56,080,546</u>

(b) 分部資料

截至2015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	13,783,760	40,810,753	-	-	54,594,513
—酒店經營收入	81,765	-	1,220,221	-	1,301,986
—投資物業租金收入	536,236	203,013	-	-	739,249
—其他	687,196	410,030	-	-	1,097,226
總收入	<u>15,088,957</u>	<u>41,423,796</u>	<u>1,220,221</u>	<u>-</u>	<u>57,732,974</u>
經營利潤/(虧損)	5,071,634	10,745,825	204,904	(408,137)	15,614,226
融資收入	52,431	286,115	760	1,956	341,262
融資成本	(165,276)	(363,806)	(13,707)	(1,207,121)	(1,749,910)
應佔業績					
—聯營公司	(9,132)	117,816	-	-	108,684
—合營企業	(15,233)	(576,620)	-	-	(591,853)
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>4,934,424</u>	<u>10,209,330</u>	<u>191,957</u>	<u>(1,613,302)</u>	<u>13,722,409</u>
所得稅開支					<u>(5,563,671)</u>
年度利潤					<u>8,158,738</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	15,377,886	37,171,311	856,457	-	53,405,654
投資物業公允價值收益	962,248	1,814,446	-	-	2,776,694
衍生金融工具公允價值收益	-	43,393	-	-	43,393
折舊	73,913	77,342	243,895	34,916	430,066
土地使用權攤銷	10,035	2,360	61,568	-	73,963
應收賬款減值撥備	75,128	-	-	-	75,128

* 截至2015年12月31日本集團擁有上海世茂58.92%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。

於2015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	117,922	780,353	-	898,275
合營企業	2,150,523	7,634,375	-	9,784,898
無形資產	1,709,730	26	130,928	1,840,684
其他分部資產	58,821,128	153,557,579	14,111,129	226,489,836
分部資產總額	<u>62,799,303</u>	<u>161,972,333</u>	<u>14,242,057</u>	239,013,693
遞延所得稅資產				1,983,977
可供出售金融資產				1,204,470
其他資產				<u>2,052,551</u>
總資產				<u>244,254,691</u>
借貸	14,444,947	31,268,177	174,000	45,887,124
其他分部負債	22,951,542	61,265,564	9,501,369	93,718,475
分部負債總額	<u>37,396,489</u>	<u>92,533,741</u>	<u>9,675,369</u>	139,605,599
企業借貸				23,933,868
遞延所得稅負債				5,471,821
其他負債				<u>494,083</u>
總負債				<u>169,505,371</u>

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* 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

* 截至2014年12月31日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>

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	4,116,809	2,520,888
應收貿易賬款(附註(c))	4,967,963	4,696,612
預售所得款項的預付營業稅	1,700,264	1,796,915
建築成本的預付款項	1,239,653	886,724
應收股權(附註(b))	—	619,800
其他應收賬款	2,762,189	1,936,273
	14,786,878	12,457,212

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) 於2014年8月，本集團將其於蘇州工業園區世茂湖濱置業有限公司(「蘇州工業湖濱」)(時為全資附屬公司)的50.71%股權出售予第三方，總現金代價為人民幣710,000,000元。根據買賣協議及經修訂的組織章程細則，將以分期方式現金付款，且首次付款後本集團將失去對蘇州工業湖濱的控制權。於2014年12月31日，本集團已收取了人民幣90,200,000元，餘下的人民幣619,800,000元亦已於截至2015年12月31日止年度收取。
- (c) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90天內	3,911,781	3,547,773
超過90天至1年內	651,316	846,343
超過1年	404,866	302,496
	4,967,963	4,696,612

於2015年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣4,332,638,000元(2014年：人民幣4,543,132,000元)。

應收貿易賬款分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
信用期內應收賬款	3,694,870	2,910,558
已逾期但未減值	1,273,093	1,786,054
	4,967,963	4,696,612

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90天內	245,613	1,039,580
超過90天及於1年內	622,614	443,978
超過1年	404,866	302,496
	<u>1,273,093</u>	<u>1,786,054</u>

因本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓業權前持有所售物業的業權作為抵押，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並毋須對於2015年及2014年12月31日的已逾期應收賬款進行撥備。

於2015年12月31日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣131,389,000元(2014年：人民幣49,171,000元)。

於2015年及2014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2015年及2014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。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款—本集團

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	21,271,645	24,043,332
其他應付稅項	1,334,669	1,360,911
應計費用	1,310,797	1,257,328
其他應付賬款(附註(b))	2,045,880	3,204,768
	<u>25,962,991</u>	<u>29,866,339</u>

附註：

(a) 於2015年12月31日，根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於90天內	21,139,006	23,665,439
超過90天至1年內	132,639	377,893
	<u>21,271,645</u>	<u>24,043,332</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收取客戶按金	1,240,333	2,183,637
代政府機構向客戶收取的費用	116,509	87,336
承建商的訂金	360,388	577,062
租戶及酒店客戶的租賃按金	294,340	221,514
其他	34,310	135,219
	2,045,880	3,204,768

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	37,412,175	34,063,755
包括：資本化利息	3,450,500	3,041,700
土地成本及建築成本	33,834,800	30,960,200
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	3,216,851	3,120,037
員工成本—包括董事酬金	1,589,176	1,396,534
廣告、宣傳和佣金成本	1,302,885	1,191,492
酒店營運產生的直接開支	767,791	652,616
企業及辦公開支	753,355	653,623
折舊	430,066	475,488
無形資產撤銷	—	6,889
土地使用權攤銷	73,963	111,361
經營租賃租金開支	105,515	102,825
投資物業產生的直接開支	67,398	61,652
慈善捐款	50,652	38,501
核數師酬金	19,260	19,100
—核數服務	9,000	8,600
—非核數服務	10,260	10,500
應收賬款減值撥備	82,218	15,164
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	152,469	135,078
其他開支	442,666	377,779
	46,466,440	42,421,894
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		

附註：

(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。

7 融資成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	2,724,278	2,276,238
—毋須於五年內全數償還	308,980	371,815
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	537,904	623,749
—毋須於五年內全數償還	794,259	608,835
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	1,130,062	453,591
—毋須於五年內全數償還	—	3,780
融資租賃負債利息		
—須於五年內全數償還	5,818	—
—毋須於五年內全數償還	—	—
	<u>5,501,301</u>	<u>4,338,008</u>
減：資本化利息	(4,940,418)	(3,925,918)
淨匯兌損失	1,970,760	—
減：資本化匯兌損失	(781,733)	—
	<u>1,749,910</u>	<u>412,090</u>
融資收入	(341,262)	(171,568)
	<u>1,408,648</u>	<u>240,522</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	3,241,700	3,709,480
—中國預扣所得稅	30,127	35,411
—中國土地增值稅	1,695,965	1,839,809
	<u>4,967,792</u>	<u>5,584,700</u>
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	335,874	183,986
—中國預扣所得稅	260,005	—
	<u>5,563,671</u>	<u>5,768,686</u>

香港利得稅

由於本集團於截至2015年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2014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。

9 股息

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股30港仙(2014年：30港仙)(附註(a))	821,541	826,958
擬派末期股息每股普通股40港仙(2014年：60港仙)(附註(b))	1,163,728	1,629,075
	<u>1,985,269</u>	<u>2,456,033</u>

附註：

- (a) 截至2015年6月30日止六個月的中期股息人民幣821,541,000元已於2015年9月派付(2014年中期股息人民幣826,958,000元已於2014年派付)。
- (b) 於2016年3月30日舉行的會議上，董事建議自2015年12月31日的股份溢價中派發末期股息每股普通股40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2015年12月31日止年度之股份溢價分派。

截至2014年12月31日止年度的末期股息人民幣1,629,075,000元已於2015年派付。

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	
	2015年	2014年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	6,115,784	8,103,833
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,460,330	3,459,153
每股基本盈利(人民幣分)	<u>176.7</u>	<u>234.3</u>

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	
	2015年	2014年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	6,115,784	8,103,833
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,460,330	3,459,153
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)	<u>5,047</u>	<u>4,683</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,465,377	3,463,836
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>176.4</u>	<u>233.9</u>

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所載的上市發行人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。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認於截至2015年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所須標準。

遵守企業管治守則

截至2015年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文所列出一項除外。

本公司主席與行政總裁的角色並未根據守則第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。許先生於房地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

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50,800,000港元在市場購入本公司股份合共3,000,000股外，本公司或其任何附屬公司於截至2015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2016年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2016年6月20日(星期一)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2015年12月31日止年度派發末期股息每股普通股40港仙(2014年：60港仙)。建議之末期股息，連同已於2015年9月30日派發之中期股息每股普通股30港仙，截至2015年12月31日止全年合共派發股息每股普通股70港仙(2014年全年：90港仙)。建議之末期股息，倘於2016年6月20日舉行之股東週年大會上獲得通過，將於2016年7月29日派發予於2016年7月15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2016年6月17日(星期五)及2016年6月20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2016年6月16日(星期四)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港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2016年7月14日(星期四)及2016年7月15日(星期五)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議末期股息的資格。凡欲獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2016年7月13日(星期三)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上文分段(i))。

於上文分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2016年3月30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)、湯沸女士、廖魯江先生及闕乃桂先生；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。