

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。

# SHIMAO 世茂房地產

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2016年12月31日止全年業績

## 業績摘要

1. 營業額上升2.7%至人民幣592.86億元(2015年：人民幣577.33億元)。酒店、租金和其他收入為人民幣30.89億元，剔除出售影院和北京財富時代減少收入影響，同比上升11.1%。
2. 毛利額及毛利率分別為人民幣163.49億元及27.6%。
3. 年內股東應佔核心業務淨利潤約為人民幣62.51億元，股東應佔核心業務淨利潤率為12.8%。
4. 2016年簽約額為人民幣681.2億元，簽約面積為491.8萬平方米。簽約均價由2015年的每平方米人民幣12,100元上升至2016年的每平方米人民幣13,850元。
5. 於2016年12月31日，本集團可動用的資金約為人民幣442.35億元(包括現金約為人民幣222.35億元及可動用之銀行授信餘額約為人民幣220.00億元)。
6. 於2016年12月31日的淨負債率為53.4%，較2015年12月31日下降4.7%。
7. 董事會建議派發末期股息每股44港仙，連同中期股息每股26港仙及特別股息每股6港仙，全年股息每股76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2016年12月31日止全年業績報告。

## 市場和展望

2016年中國房地產市場先揚後抑，前三季依託政策面的利好推動及累積需求的釋放，樓市一片繁榮火熱，而第四季度則調控回落。根據國家統計局數據，房地產開發投資、銷售、新開工等指標呈現虎頭蛇尾，增速冲高回落。全國商品房銷售面積及金額創下歷史新高，全國商品房銷售面積約為157,349萬平方米，同比增長22.5%。全國商品房銷售額約為人民幣117,627億元，同比增長34.8%。

在年初去庫存、供給側改革的推動下，市場景氣上升帶來了樓市的火爆，一線及熱點二線城市房價快速上漲，讓人始料未及，但部分三四線城市由於庫存量較大，整體需求相對不足，市場未見明顯起色。隨著一二線房價輪動上漲，全國各城市房地產分化嚴重，導致「因城施策、分類調控」成為行業常態。因此，本集團繼續於2016年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。

展望2017年，在去庫存取得初步的成效後，「抑制資產泡沫、防範金融風險」成為2017年房地產行業政策新基調。由於未來調控政策仍有加碼的可能，房地產業資金定向收緊也如箭在弦，相比2016年的寬鬆政策環境將不復存在。中央經濟工作會議明確，房地產行業要堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，可見「平穩健康發展」就是2017年房地產的主基調。預計2017年在房地產政策方面仍將偏緊，或難有鬆動。

對銷售貢獻最大的一線和熱點二線城市(合計佔比為64%)都遭受著供應不足和政策調控的雙面夾擊，預計2017年商品房銷售面積會有一定程度下滑。就需求端來說，2016年銷售創下歷史新高，存在一定程度的需求提前釋放和透支。另一方面，由於熱點城市政策加碼仍在繼續，防止資產泡沫、遏制過度投資成為2017年的政策重心，大量因「資產荒」而來的投資需求必將受到持續衝擊。目前熱點城市禁止高端項目備案及不批預售證，將會對2017年商品房的成交金額產生抑制作用。

由於企業競爭激烈，預期新一輪的行業洗牌即將開啟，在「強者恆強」下，房地產行業集中度將進一步聚焦，預計行業前二十大房企整體規模將會增長約30%，大型房企在市場中的主導地位逐步增強。本集團供貨時間將集中在2017年的下半年，剛改型產品仍是主流，供貨聚焦重點城市，一線及強二線城市佔比達70%，並將實行重點一級、二級項目分級管控，預期能進一步提升銷售均價及利潤。

## 世茂策略

本集團在過去兩年經歷了調整期，主要的工作包括：

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，將供貨的重心轉向毛利率相對較高、庫存去化風險較低的一二線城市；
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城市的庫存，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，逐步提升其在本集團運營利潤中的貢獻，加強集團在市場波動時的抗風險能力；
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；及
5. 持續業務、產品和金融方面的多重創新，延續和強化既有優勢。

雖然處於調整期的世茂房地產業績增速放緩，但從2016年本集團取得的成績來看，企業經營發展呈現健康狀態。全年新增土地儲備90%以上位於一二線城市，可銷售資源(庫存+供貨)年去化率達到60%，淨負債率降至53.4%，平均融資成本降至5.8%，多項指標均處於行業領先水平，為再次騰飛打下了堅實的基礎。本集團所取得的成績，是以放棄增長為前提，在大幅落後競爭對手的情況下所取得的。厚積是為了更強而有力的薄發，2017年是本集團真正提出「有質量的增長」的一年，面對2017年房地產市場正韜晦以待，本集團會致力在銷售及業績恢復顯著的增長，建立後續競爭優勢，方能從根本上維護投資者之長期利益。

## 產品力進化

隨著產品標準化模塊陸續落地，本集團銷售已從產品、配套以及教育等方面增加了產品賣點，提升了項目市場競爭能力。在過去的一年中，本集團在精研人居需求的基礎上，以客戶生活體驗為核心，推出人性化宜居產品，湧現出大量如南京世茂城品、廈門世茂璀璨天城、紹興世茂天樾等項目的匠心之作，該些項目產品與市場匹配，跟週邊競品相比能獲得較高去化率及溢價。本集團認為匠心就是一種對事業的專注與執著，對細節的精益求精；是恪守底線的按部就班，也是另闢蹊徑地突破求新；是待人接物的誠實守信，更是行為處事的自我約束。智慧住區、人性化細節、生活舒適度，成為這些優秀作品共同的關鍵字。本集團於2017年會持續以客戶思維為核心，重點構建匹配客戶需求的配套體系，推出更多匠心產品，從品質到品位，打造有溫度、有態度、有熱度的特色社區，提升品牌價值，增加項目溢價能力。在產品更匹配市場的情況下，本集團對2017年銷售充滿信心。

## 銷售業績

本集團於2016年年初訂下的全年合約銷售額目標為人民幣670億元，最終實現全年合約銷售額人民幣681.2億元，同比增長2%，超額完成既定的銷售目標。總銷售面積達491.8萬平方米，年內平均售價由2015年的每平方米人民幣12,100元上升至為每平方米人民幣13,850元，為本集團未來結算利潤率的穩健提升奠定了基礎。

各城市項目方面，本集團在各個城市平均銷售額約人民幣14億元，項目平均銷售額約人民幣8.6億元，南京市銷售額超過人民幣74億元，北京市銷售額超過人民幣53億元，廈門、杭州、武漢及天津等城市銷售額超過人民幣30億元，體現了較強的行業競爭力。銷售額達人民幣20億元以上之項目有：北京通州僑商中心銷售額為人民幣44.1億元、廈門集美項目銷售額為人民幣21.1億元、福州平潭海峽如意城銷售額為人民幣20.0億元。以上項目2016年價格提升均在30%以上，部分價格提升達到65%，同時較週邊競品樓盤大幅溢價。可謂量價齊升，於市場表現較為出色。

2016年，本集團一二線城市的銷售額佔比約82%，較2015年的72%有一定提升。自2015年以來，世茂便不再以銷售規模作為單一增長指標，而是更加注重回款率和利潤率，更加注重平穩發展和有品質的增長。這一戰略思路在2016年得以延續和強化，世茂在保持規模適度的前提下，加快了三四線城市去庫存的力度，庫存結構進一步優化。庫存去化方面，本集團2016年庫存銷售為人民幣262億元，較去年增加人民幣50億元。同時，在庫存銷售策略方面，通過一定的量價平衡策略，針對長賬齡滯重庫存進行價格調整，重點突破市場較弱的三四線城市，最終實現該部分庫存銷售額接近人民幣56億元，較去年增加人民幣35億元。為優化集團貨量結構、提升現金回收比例、提升行業競爭力奠定了扎實良好的基礎。截至2016年12月31日止，一二線城市庫存佔比為67%，較年初提升7%，三四線城市去庫存亦取得顯著成效。

### 審慎補充優質土地儲備

2016年房地產開發商回歸一二線城市勢頭不減，土地競爭極其激烈，地價不斷攀升，「地王」頻現，這或將導致行業未來毛利繼續受壓。本集團秉持穩健策略，在補充土地儲備方面更趨審慎。2016年，本集團分別於福州、北京、南京、杭州、廈門、合肥、濟南及武漢等地增加土地儲備396萬平方米(權益前)。目前，世茂房地產旗下擁有132個項目，分佈於全國43個城市，共3,079萬平方米(應佔權益)的優質土地。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，緊跟各地城市更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渠道，為在後續競爭中勝出奠立資源優勢。

## 強化輕資產運營

從2014年年底開業的MiniMax睿選酒店，到2015年推出的52+ Mini Mall產品線，本集團正在有系統及有序地進行產品創新。Mini Hotel和Mini Mall兩大Mini系列產品以小著稱，區別於傳統的高端酒店和大型商場，為本集團輕資產嘗試的落地品牌，具備精準需求的定制產品，具快進快退及快速複製的特點。Mini系列是本集團重點發展的商業產品，通過Mini系列等新業態產品的運營，能夠吸引更多的投資者及降低自有資金比例，從而提升本集團持有資產的投資回報水平。另外，世茂酒店及度假村已於2016年6月簽署了首家委託管理輸出酒店—山東臨沂濱河世茂睿選酒店，並預計於2017年第四季度對外營業。世茂酒店及度假村的第二家品牌輸出的委託管理酒店—石家莊奧特萊斯世茂睿選酒店亦於2016年9月正式簽約，該項目預計於2018年下半年開業，並落戶於中國首家複合型意大利生活典範—卓越奧萊·國際中心。這兩家酒店的簽約標誌著世茂酒店及度假村「輕資產」戰略轉型的成功落地。

## 堅持穩健財務政策

2016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。2016年銷售回款約人民幣600億元，銷售回款率達到88%，比2015年的85%有所提升。截至2016年底，本集團資金充裕，可動用資金達人民幣442.35億元，包括手持現金人民幣222.35億元及未動用銀行貸款額度人民幣220.00億元。截至2016年12月31日止，本集團淨負債率為53.4%，已連續五年維持在60%以下，為企業應對複雜的經濟和金融環境變化及後續持續發展奠定了堅實的基礎，亦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變化，本集團在宏觀政策收緊前，及時抓住公開市場視窗發行了熊貓私募債，成為上海證券交易所（「上交所」）首批發行私募債的企業之一。本集團旗下上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）亦發行了低息債券和短融產品。本集團還通過借新還舊、協調降低合同利率等措施，使2016年集團加權平均融資成本下降至5.8%以內，比2015年6.9%下降1.1個百分點，達到管理層預定目標。降低利率及節約財務成本為企業進一步增強效益提供了有力的支援和保障，並將作為本集團財務管理的長期目標。

此外，本集團持續探索房地產金融創新模式，並已成功發行各類資產證券化產品，在行業內樹立了創新標杆。另外，本集團通過搭建金融平台服務產業鏈，提高了本集團的資金流動，拓展了融資渠道，使本集團在資源整合、行業創新上更具活力。

為了有效平衡匯率風險，本集團積極拓展人民幣跨境融資管道，加強外匯風險管理。外幣借款佔比從2015年底的48%大幅下降至2016年底的34%。於2017年2月提前贖回到期日為2020年1月14日的8億美元高級票據，有效控制了匯兌風險。另外，本集團適當採用金融衍生工具，通過訂立貨幣期權合約及遠期合約，成功規避匯率風險。

本集團憑藉穩健的運營及財務表現，獲得了國際評級機構的肯定。2016年4月，惠譽國際將世茂長期評級及債務評級從「BB+」上調至「BBB-」，達投資級別。穆迪及標準普爾的評級分別維持「Ba2」及「BB+」。此外，2016年6月，國內三家最大的信用評級機構，中誠信、聯合評級和大公國際維持世茂房地產「AAA」的主體最高信用等級。

為避免本集團內部同業競爭，2016年3月，世茂房地產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三個商業地產項目公司的全部股權或部分股權轉售上海世茂，更加明確世茂房地產未來將在中國境內專注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，此次交易亦有助釋放資產價值及改善世茂房地產的現金流。

2016年5月，上海世茂向樂視控股(北京)有限公司(「樂視控股」)出售北京財富時代置業有限公司(「北京財富時代」)及北京百鼎新世紀商業管理有限公司(「北京百鼎新世紀」)100%股權，現金代價約人民幣29億元。本次股權交易帶來股東應佔稅後利潤約人民幣6.3億元，充分體現了上海世茂商業地產資產管理的戰略思維，通過出售部分培育成熟的商業地產，進一步優化公司商業資產結構，實現商業地產的資本增值。同時也為本集團增加經營性現金流，優化財務結構提供了基礎。本集團亦在年內回購了共約8,555萬股股份，提高股票的價值、提升股東權益回報率及回饋股東的支持。

展望2017年，隨著國內房地產宏觀調控政策出台，本集團繼續提升內部管理水準，探索創新業務的同時，合理利用市場資源及自身的優勢，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，持續降低財務成本，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44港仙（2015年：每股40港仙），連同中期股息每股26港仙及針對出售北京財富時代及北京百鼎新世紀的收益而派發的特別股息每股6港仙，全年股息每股76港仙（2015年全年股息：每股70港仙）。

## 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，2017年3月29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2016年12月31日止，本集團營業額達到人民幣592.86億元，較2015年人民幣577.33億元增長2.7%。年內物業銷售收入為人民幣561.97億元，佔收益總額的94.8%，較2015年增長2.9%。平均入賬銷售價格從2015年每平方米人民幣10,163元上升13.7%到2016年每平方米人民幣11,551元。2016年本集團旗下入賬項目總數為77個，較2015年同期的74個為多。其中，南京海峽城成績斐然，入賬銷售收入達人民幣44.55億元；第二位為北京通州僑商中心，入賬銷售收入達人民幣41.28億元；第三位為南京世茂外灘新城，入賬銷售收入達人民幣34.06億元。

##### 2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2016年本集團合約銷售額達人民幣681.2億元，超額完成銷售目標。全年累計銷售面積達491.8萬平方米，平均售價為每平方米人民幣13,850元。

受惠於充裕的流動性及調控政策放寬的推動，本集團2016年銷售理想，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，一線城市表現依然強勁，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2017年，本集團將推出約619萬平方米的可售面積，連同截至2016年12月31日止約333萬平方米的可售面積，本集團於2017年可出售總面積約為952萬平方米。

##### 3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

於2016年，本集團主動調整了供貨策略及開工計劃，推遲或取消部分同質化產品及積極清理庫存較多項目的供貨。於2016年，本集團新開工面積達738萬平方米，在建面積達1,280萬平方米，竣工的總樓面面積約為770萬平方米，較去年同期的756萬平方米上升1.9%。展望2017年，本集團計劃全年新開工面積約900萬平方米，竣工樓面面積約800萬平方米，施工樓面面積約1,380萬平方米。

#### 4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

為支持集團持續發展，本集團採取積極而嚴謹的收購土地政策。本集團於2016年分別於福州、北京、南京、杭州、廈門、合肥、濟南及武漢等地增加土地儲備396萬平方米(權益前)。目前，世茂房地產旗下擁有132個項目，分佈於全國43個城市，共3,079萬平方米(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，成為世茂房地產在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

從地域來看，2016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。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10,994元。本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2016年12月31日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣3,547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。

本集團於2016年收購土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	總計劃		本集團 權益
				建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	
<b>世茂房地產</b>						
1. 福州鵝鼻項目I	2016年1月	商業及旅遊	119.49	84,987	1,406	100.00%
2. 銀川閱海C地塊	2016年1月	商業及住宅	216.14	134,635	1,605	100.00%
3. 福州鵝鼻項目II	2016年6月	商業及旅遊	103.23	86,521	1,193	100.00%
4. 南京建鄴江東5號	2016年6月	商業及住宅	4,998.40	540,000	16,296	56.80%
5. 武漢蔡甸地塊1	2016年6月	酒店及 商業配套	137.11	57,815	3,000	79.05%
6. 武漢蔡甸地塊2	2016年6月	酒店及 商業配套	127.11	53,585	3,001	79.05%
7. 武漢蔡甸地塊3	2016年6月	酒店及 商業配套	90.79	38,269	3,001	79.05%
8. 北京上莊	2016年6月	商業及住宅	2,400.00	106,314	22,575	100.00%
9. 銀川閱海57號地塊	2016年7月	商業及住宅	312.32	240,175	1,300	100.00%
10. 銀川閱海58號地塊	2016年7月	商業及住宅	230.65	177,361	1,300	100.00%
11. 銀川閱海59號地塊	2016年7月	商業及住宅	431.42	331,756	1,300	100.00%
12. 杭州錢江世紀城	2016年7月	住宅	631.25	130,931	19,285	25.00%

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	總計劃		本集團 權益
				建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	
世茂房地產(續)						
13. 杭州慶隆單元	2016年8月	住宅	1,610.00	94,627	34,028	50.00%
14. 廈門同安TP01	2016年8月	住宅	1,364.16	92,500	30,097	49.00%
15. 泉州洛江地塊1	2016年9月	商業及住宅	790.49	159,750	6,260	79.05%
16. 泉州洛江地塊2	2016年9月	商業及住宅	458.48	76,345	7,597	79.05%
17. 寧波姚江灣地塊	2016年11月	住宅	1,410.38	169,742	8,309	100.00%
18. 福州李厝山地塊	2016年11月	住宅	890.00	38,677	23,011	100.00%
19. 固安地塊	2016年11月	住宅	2,185.00	582,706	4,687	80.00%
20. 合肥高新地塊	2016年11月	住宅	3,330.96	205,931	16,175	100.00%
21. 濟南小鴨地塊	2016年12月	商業及住宅	1,820.57	212,479	8,568	100.00%
22. 廈門肖厝地塊	2016年12月	住宅	1,100.00	37,900	29,024	100.00%
23. 廈門翔安西路地塊	2016年12月	商業及住宅	1,842.00	63,500	29,008	100.00%
24. 杭州彭埠單元地塊	2016年12月	住宅	3,321.00	182,167	36,461	50.00%
25. 臨港奉賢園地塊	2016年12月	商業及住宅	332.00	66,000	9,863	51.00%
合計			<u>30,252.95</u>	<u>3,964,673</u>	<u>10,994</u>	

## 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商業地產開發商及運營商。

報告期內，上海世茂遵循年度工作計劃，貫徹落實各項工作。2016年5月12日，上海世茂向樂視控股轉讓下屬北京財富時代及北京百鼎新世紀的100%股權，交易價格為人民幣29.72億元；本次股權交易充分體現了上海世茂商業地產資產管理的戰略思維，通過出售部分培育成熟的商業地產，進一步優化上海世茂商業資產結構，實現商業地產的資本增值。於2016年7月16日，籌備多年的廈門世茂Emall購物中心盛大開業。該購物中心位於廈門世茂海峽大廈雙塔之間，努力打造集購物、旅遊、商務、文化及休閒等功能為一體的綜合性城市多維體驗空間。於2016年12月16日，石獅世茂摩天城盛大開業，項目商業規劃面積約100萬平方米，其中首期為24萬平方米，由世茂國際廣場、寬厚里、幸福坊、茂險王

主題樂園四大部分組成，同時也開啟了世茂摩天城作為世茂旗下獨特的「大型文旅綜合體」品牌之旅。此外，報告期內，上海世茂有針對性地對下屬各商業廣場開展品牌調改工作，以此提高商場整體品質水準，並結合商業廣場內部管理和物業服務的完善與豐富，促使消費者的購物體驗得到持續提升。

於報告期內，上海世茂與世茂房地產完成了深圳前海世茂金融中心51%股權、杭州世茂智慧之門100%股權、南昌世茂APM 100%股權的收購工作，並完成了廈門世茂集美項目的轉讓工作。

在資本市場方面，上海世茂分別於2016年1月12日和2016年10月20日發行2016年度第一期和第二期短期融資券，發行規模各為人民幣20億元，最終票面利率為3%和2.98%；並分別於2016年3月21日和2016年7月12日發行2016年第一期和第二期公司債券，發行規模分別為人民幣20億元和15億元，最終票面利率為3.29%和3.38%。

## 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2016年12月31日止，本集團已開業的酒店有16家，包括上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、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、武漢世茂希爾頓酒店、廈門康萊德酒店、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、上海虹橋世茂睿選尚品酒店。目前，本集團擁有客房數量達5,700間。2016年下半年開業的酒店有武漢世茂希爾頓酒店及廈門康萊德酒店。上海佘山茂御臻品之選酒店於2017年1月1日舉行換牌儀式，正式由艾美品牌更換為臻品之選Tribute Portfolio™，成為萬豪國際旗下在中國的第一家臻品之選品牌酒店，也是世茂旗下自主品牌茂御在上海的第一家品牌酒店。

2016年，旅遊經濟實現了較快增長，大眾旅遊時代的市場基礎更加厚實，產業投資和創新更加活躍，經濟社會效應更加明顯，旅遊業成為「穩增長、調結構、惠民生」的重要力量。2016年國內旅遊為44.4億人次，比去年同期增長11.0%；出入境旅遊為2.6億人次，增長3.9%；全年實現旅遊總收入人民幣4.69萬億元，增長13.6%。於2016年本集團旗下各家酒店合計完成收入人民幣14.66億元，同比增加12.6%，EBITDA為人民幣4.45億元，同比增加13.8%。2016年5月起酒店行業執行全面營改增，由於增值稅不納入收入，故酒店入帳收入相對地有所減少，但實得利潤可因此提高。本集團於2016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，本集團也早已做好了前瞻運籌的準備。未來世茂還可能涉足養老、青年公寓、金融等多類業態，進一步通過新的技術、好的服務、專業的運營水準來做輕資產運營。世茂酒店及度假村已於2016年6月簽署了首家委託管理輸出酒店—山東臨沂濱河世茂睿選酒店，並預計於2017年第四季度對外營業。世茂酒店及度假村的第二家品牌輸出的委託管理酒店—石家莊奧特萊斯世茂睿選酒店亦於2016年9月正式簽約，該項目預計於2018年下半年開業，並落戶於中國首家複合型意大利生活典範—卓越奧萊·國際中心。這兩家酒店的簽約標誌著世茂酒店及度假村成功邁出了「輕資產」戰略轉型的第一步。

國家旅遊局預計，2017年全年國內旅遊人數為48.8億人次，同比增長10%。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。同時政府也將採取各種措施促進旅遊業發展，增加個人消費。另一方面，隨著中國經濟持續的發展，國內旅客在四星和五星級飯店消費所佔的比重日益增加，並且上海迪士尼樂園已於2016年上半年正式開業，這將持續帶動上海旅遊的人次不斷提高，對上海酒店業帶來積極影響。此外，政府方面最近取消了在其使用五星酒店消費的限制，這對世茂集團旗下酒店的影響也是正面的。

## 財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
收入	59,286	57,733
毛利	16,349	16,448
經營利潤	14,820	15,614
股東應佔利潤	5,172	6,116
每股盈利－基本(人民幣分)	150.6	176.7

### 收入

截至2016年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣592.86億元(2015年：人民幣577.33億元)，較2015年增加2.7%。本集團94.8%(2015年：94.6%)的收入來自物業銷售，另外5.2%(2015年：5.4%)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：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
出售物業	56,197	54,595
酒店經營收入	1,466	1,302
投資物業租金收入	710	739
其他	913	1,097
合計	<u>59,286</u>	<u>57,733</u>

(i) 出售物業

截至2016年及2015年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2016年		2015年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
<b>(a) 世茂房地產</b>				
南京海峽城	207,655	4,455	140,959	2,809
北京通州僑商中心	118,316	4,128	—	—
杭州世茂天宸	50,853	2,060	—	—
合肥世茂翡翠首府	192,339	1,813	—	—
廈門世茂禦海墅	74,638	1,760	20,152	454
武漢世茂錦繡長江	119,844	1,718	269,772	3,254
重慶世茂茂悅府	204,992	1,559	78,224	652
上海周浦世茂雲圖	40,912	1,548	—	—
青島世茂公園美地	195,110	1,539	100,487	831
福州平潭海峽如意城	184,550	1,500	204,133	1,892
北京世茂薩拉曼卡	167,986	1,410	294,436	2,813
世茂雲上鼓嶺	92,471	1,348	—	—
張家港世茂九溪墅	102,781	1,195	88,227	1,123
天津世茂濕地公元	111,845	1,175	129,524	1,413
成都世茂城	196,425	1,101	40,870	262
南寧世茂茂御府	198,642	1,042	18,759	240
常州世茂香檳湖	135,419	1,000	184,358	1,272
銀川盛世豐茂	223,133	977	—	—
蘇州世茂石湖灣(南區)	54,248	825	—	—
濟南世茂原山首府	117,111	811	89,447	608
南京世茂招商語山	32,645	803	9,979	210
北京世茂維拉	27,544	707	36,031	805
徐州世茂東都	94,628	674	18,140	153
泉州晉江紫帽府	29,544	583	—	—
成都世茂玉錦灣	53,113	534	154,553	1,817
南京江寧大學城	37,162	519	—	—
蕪湖世茂濱江花園	66,818	466	63,326	462
紹興世茂天樾	34,151	455	—	—
北京一渡項目	32,050	412	—	—
蘇州世茂石湖灣(北區)	22,143	411	55,318	811
泉州世茂海上世界	37,590	410	—	—
南京世茂君望墅	17,535	389	108,221	1,894
泉州晉江世茂禦龍灣	95,076	381	207,425	2,063
大連世茂寰海城	62,228	374	14,626	116
武漢世茂林嶼岸	56,345	371	125,424	960
成都簡陽世茂雲湖	43,846	369	18,734	151

	2016年		2015年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
<b>(a) 世茂房地產(續)</b>				
瀋陽世茂五里河	47,091	331	65,102	587
武漢世茂龍灣	35,896	303	55,125	394
南昌世茂大觀	32,635	284	6,898	79
大連世茂禦龍灣	37,856	269	186	2
牡丹江世茂假日山水	56,693	218	26,051	133
南通世茂公元	43,743	212	130,294	902
福州閩侯世茂禦龍灣	19,273	198	318,463	3,036
哈爾濱世茂濱江新城	30,927	168	45,686	179
昆山世茂東外灘	14,285	159	152,545	1,070
海南文昌世茂怒放海	21,501	149	3,875	49
杭州世茂東壹號	4,705	86	33,765	561
杭州世茂之西湖	2,848	64	23,286	580
瀋陽世茂諾丁山	5,283	45	3,920	36
無錫世茂國際城	5,314	44	29,821	262
杭州世茂江濱花園	4,687	43	93,744	604
廈門世茂湖濱首府	2,707	37	41,168	1,275
寧波世茂首府	1,329	32	11,619	211
北京世茂宮園	513	29	–	–
寧波世茂禦龍灣	2,450	23	7,132	74
江陰世茂禦龍灣	405	5	12,813	147
南昌世茂APM	–	–	59,846	584
蘇州世茂運河城	–	–	130,984	1,718
紹興世茂迪蕩新城	–	–	52,078	495
上海世茂佘山里	–	–	18,267	357
寧波世茂海春曉	–	–	22,914	156
上海世茂愛馬尚郡	–	–	11,783	106
福州世茂天城	–	–	2,881	68
瀋陽世茂鉑晶宮	–	–	5,188	41
咸陽世茂中心	–	–	3,935	17
寧波世茂世界灣	–	–	1,192	11
泰州世茂河濱花園	–	–	2,259	7
嘉興世茂新城	–	–	784	5
小計(a)	<b>3,901,829</b>	<b>43,521</b>	3,844,729	40,811



	2016年		2015年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
(b) 上海世茂				
南京世茂外灘新城	190,081	3,406	184,155	3,403
濟南世茂天城	254,332	2,613	105,045	1,123
泉州石獅世茂摩天城	158,797	1,428	873,448	4,306
青島世茂諾沙灣	106,371	1,032	59,095	642
深圳前海世茂金融中心	8,114	803	–	–
杭州世茂智慧之門	29,990	684	–	–
濟南世茂國際廣場	17,805	504	19,978	423
寧波世茂濱江府	24,403	430	37,347	595
南昌世茂APM	37,058	386	–	–
武漢世茂嘉年華	28,835	306	15,674	123
上海世茂新體驗	15,716	268	8,934	157
天津武清世茂茂悅府	22,007	179	31,502	292
寧波世茂日湖中心	12,791	119	19,322	253
常州世茂香檳湖(商業)	22,424	114	29,023	217
蘇州世茂運河城(商業)	10,154	96	19,338	185
蘇州世茂禦龍墅	4,959	92	30,546	451
廈門世茂海峽大廈	4,772	91	23,493	863
徐州世茂東都(商業)	11,212	70	8,877	92
常熟世茂禦龍灣	2,003	29	54,115	575
青島世茂世奧大廈	1,092	23	601	14
常熟世茂世紀中心(商業)	365	3	6,244	65
蕪湖世茂濱江花園(商業)	–	–	395	5
小計(b)	963,281	12,676	1,527,132	13,784
合計(a) + (b)	<u>4,865,110</u>	<u>56,197</u>	<u>5,371,861</u>	<u>54,595</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
上海外灘茂悅大酒店	368	354
上海世茂皇家艾美酒店	357	380
上海佘山茂御臻品之選酒店	162	168
福州世茂洲際酒店	97	92
南京世茂濱江希爾頓酒店	92	82
紹興世茂皇冠假日酒店	88	68
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	59	55
天津生態城世茂希爾頓酒店	35	10
廈門康萊德酒店	34	—
武漢世茂希爾頓酒店	33	—
牡丹江世茂假日酒店	30	30
上海虹橋世茂睿選尚品酒店	30	—
紹興世茂假日酒店	26	32
泰州世茂茂御酒店	25	20
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	18	1
上海松江世茂睿選酒店	12	10
合計	<u>1,466</u>	<u>1,302</u>

酒店經營收入由2015年的人民幣13.02億元增加約12.6%至2016年的人民幣14.66億元，主要來自近兩年新開業酒店。

上海松江世茂睿選酒店是首家睿選(MiniMax)酒店，上海虹橋世茂睿選尚品酒店是世茂首家睿選尚品(MiniMax Premier)酒店。兩家酒店為集團輕資產嘗試的落地品牌。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入約為人民幣7.10億元。租金收入下降3.9%，主要是由於上海世茂於2016年5月出售北京財富時代給樂視控股，租金收入減少人民幣0.25億元。此外，由於上海世茂國際廣場於2017年開始裝修，部分租約到期未續約，造成2016年租金收入暫時下降。

其他收入為人民幣9.13億元，主要來自於百貨和物業管理收入。撇除2015年出售影院對收入的影響後，其他收入較2015年增長18.9%。

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
北京世茂大廈	146	141
上海世茂國際廣場	136	160
濟南世茂國際廣場	99	88
紹興世茂迪蕩新城(商業)	85	90
昆山世茂廣場	41	39
北京財富時代(商業)	35	60
蘇州世茂運河城(商業)	34	32
上海世茂商都	32	33
常熟世茂世紀中心	17	17
徐州世茂東都(商業)	15	15
蕪湖世茂濱江花園(商業)	8	7
雜項租金收入	62	57
其他	913	1,097
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>1,623</b>	<b>1,836</b>

## 銷售成本

銷售成本由2015年的人民幣412.85億元上升4.0%至2016年約人民幣429.37億元，主要是由於平均銷售成本的上升。平均單價相對較高的物業產品也具有相對較高的平均銷售成本，本年此類產品銷售收入佔比較高，導致了平均銷售成本的上升。

銷售成本的分析如下：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
銷售稅	1,699	3,296
土地成本及建築成本	35,929	33,835
資本化借貸成本	3,606	3,451
酒店、商業物業和其他直接經營成本	1,703	703
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>42,937</b>	<b>41,285</b>

## 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19.97億元(2015年：公允價值收益為人民幣27.77億元)，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。2016年投資物業公允價值收益較2015年減少主要是由於2016年新增的投資物業比2015年少。經確認的扣除遞延所得稅項人民幣4.99億元後的公允價值收益淨額共為人民幣14.98億元(2015年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益淨額為人民幣20.83億元)。

## 其他收入／其他收益－淨額

截至2016年12月31日止年度之其他收益約為人民幣8.39億元(2015年：人民幣15.71億元)，主要包括出售附屬公司(失去控制權)之淨收益人民幣4.76億元、衍生金融工具公允價值收益人民幣1.40億元、出售銀行發行之結構性產品的投資所得收益人民幣0.94億元及政府補助收益人民幣0.76億元。其他收益減少主要由於2016年出售附屬公司(失去控制權)之淨收益減少所致，以及2016年無收購聯營公司、合營企業股權之收益。

## 營銷及市場推廣成本和行政開支

本集團通過費用全面預算和動態跟踪，將費用實際使用與業績達成率嚴格掛鉤，大幅度提高了費用使用效率。2016年營銷及市場推廣成本和行政開支費用合計降低16.3%至人民幣40.95億元(2015年：人民幣48.94億元)。其中可售物業營銷及市場推廣成本和行政開支佔2016年合約銷售的比例為4.2%，處於行業較有競爭力水準。

## 經營利潤

截至2016年12月31日止年度之經營利潤為人民幣148.20億元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣156.14億元減少5.1%，主要是由於投資物業公允價值收益下降和2016年出售附屬公司(失去控制權)之淨收益的減少所致。

## 融資成本－淨額

融資成本淨額減至約人民幣11.76億元(2015年：人民幣14.09億元)，主要是由於年內匯兌虧損減少約人民幣3.25億元所致。

## 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0.38億元(2015年：人民幣1.09億元)，主要是由於南京浦口項目及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4.86億元(2015年：人民幣5.92億元)，主要是由於部分合營企業項目在建，尚未確認銷售額，以及部分合營企業項目因清理庫存而錄得虧損所致。

## 稅項

年內，本集團稅項撥備約為人民幣56.85億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣20.12億元(2015年：人民幣55.64億元，其中土地增值稅為人民幣16.96億元)。

## 股東應佔利潤

年內，股東應佔利潤由2015年約人民幣61.16億元下降15.4%至2016年的人民幣51.72億元。減少主要是由於2016年投資物業的公允價值收益減少和出售附屬公司(失去控制權)之淨收益的減少所致。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，加上出售北京財富時代股東應佔的除稅後利潤約人民幣6.30億元，年內股東應佔核心業務淨利潤較2015年增加0.7%至約人民幣62.51億元。2016年股東應佔核心業務利潤率為12.8%。

## 流動資金及財務資源

於2016年12月31日，本集團資產總值約為人民幣2,619.03億元，當中流動資產約為人民幣1,891.90億元。負債總額約為人民幣1,736.86億元，而非流動負債則約為人民幣550.77億元。權益總額約為人民幣882.17億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣524.56億元。

於2016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222.35億元(於2015年12月31日：人民幣264.10億元)，借貸總額約人民幣669.44億元(於2015年12月31日：人民幣698.21億元)。淨借貸總額為人民幣447.09億元(於2015年12月31日：人民幣434.11億元)。淨負債比率按淨借貸總額(借貸總額扣除現金及銀行結餘(包括受限制現金)總額)除以權益總額(不包括永續資本工具)計算。淨負債比率由2015年12月31日的58.1%降至2016年12月31日的53.4%。

於2016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	12,230
一年至二年	6,290
二年至五年	25,848
五年以上	5,309

**高級票據**

一年以下	5,526
二年至五年	4,130
五年以上	7,611

合計	<u>66,944</u>
----	---------------

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	2,489	17,267
港元	4,926	4,406
日圓	8,700	519
澳元	75	376
人民幣	44,376	44,376

## 融資活動

本集團秉承穩健的財務政策，控制融資規模並優化融資結構。借貸總額由2015年12月31日的約人民幣698.21億元減少4%至2016年12月31日的約人民幣669.44億元，其中於2016年12月31日的短期借貸約佔27%，長期借貸約佔73%。

本集團持續引領房地產行業金融創新，提高資產流動性，拓展融資渠道，使本集團在資源整合及行業創新上更具活力。年內，開展的融資活動主要包括：

第一，本集團抓住市場窗口向中國合資格投資者發行累計金額達人民幣97.4億元的境內公司債券，平均票面年利率為4.3%，為最低票面利率之一，也是首批獲上交所批准發行公司債券的企業之一。

第二，本集團成功發行各類資產證券化項目，獲超額認購，在行業內樹立了創新標杆。本集團亦積極探索持有物業金融產品在銀行間發行。

第三，本集團已啟動國內公募熊貓債的發行工作，發行申請由銀行間協會受理，為首批房地產項目受理企業之一。

第四，本集團充分利用政策以開拓了境外人民幣提款，成功償還海外借貸。此外，2017年2月，本集團提早贖回原到期日為2020年1月14日的8億美元高級票據。本集團境外人民幣借貸的平均成本為3.02%。

最後，本集團新增了部分永續資本工具，於2016年12月31日永續資本工具的金額為人民幣45億元及無固定償付期限，增加永續資本工具給予本集團更靈活且成本較低的資金空間。

本集團抓住融資市場窗口，通過發行私募債、歸還境外融資、以新融資取代若干現有高息貸款、協調降低合同利率等方式降低平均融資成本。本集團嚴格控制平均融資成本，並根據市場利率的多個方案擇優評比。因此，平均融資成本由2015年的6.9%降至2016年的5.8%，達到管理層設定的目標。致力降低融資成本是管理層的長遠目標之一。

2016年4月，本集團憑藉穩健的營運及財務表現，獲國際信用評級機構惠譽國際將本集團長期發行人評級及本集團優先票據評級從「BB+」提升至「BBB-」，從而達致投資評級，而穆迪及標準普爾分別將本集團的公司主體長期信用評級維持在「Ba2」及「BB+」。2016年6月，世茂房地產繼續獲國內三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給予「AAA」的公司主體最高信用等級。

## 外匯風險

本集團的外匯風險主要來自美元及港元借貸。

本集團主動管理外匯風險，增加境內融資，逐步降低外幣借款比例。本集團外幣借貸比例由2015年12月31日約48%減少至2016年12月31日約34%。本集團減少約人民幣6億元的外匯虧損。

此外，本集團於期內利用合適的金融工具並於2016年訂立1.5億美元的期權契約及4億美元的上限遠期契約。2017年初，本集團訂立2億美元的貨幣期權契約，並會以合適的價格調高對沖比率。本集團將會繼續尋求其他成本合理的外匯對沖工具管理外匯風險。



## 資產抵押

於2016年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣523.02億元的物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途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142.13億元。

## 或然負債

於2016年12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣206.15億元的擔保，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62.98億元的擔保。

## 資本及物業開發開支承擔

於2016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429.32億元。

## 僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團共僱用7,880名僱員。年內，薪酬開支總額約為人民幣16.03億元。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（「董事會」）已於2011年12月30日採納本公司股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。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2016年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2015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2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	3	<b>59,286,161</b>	57,732,974
銷售成本	7	<b>(42,937,532)</b>	(41,284,575)
<b>毛利</b>		<b>16,348,629</b>	16,448,399
投資物業公允價值收益		<b>1,996,673</b>	2,776,694
其他收入／其他收益－淨額		<b>838,785</b>	1,570,998
營銷及市場推廣成本	7	<b>(1,352,643)</b>	(1,615,275)
行政開支	7	<b>(2,742,720)</b>	(3,278,396)
其他營運開支	7	<b>(268,509)</b>	(288,194)
<b>經營利潤</b>		<b>14,820,215</b>	15,614,226
融資收入		<b>369,832</b>	341,262
融資成本		<b>(1,545,778)</b>	(1,749,910)
融資成本－淨額	8	<b>(1,175,946)</b>	(1,408,648)
應佔業績			
－聯營公司		<b>37,584</b>	108,684
－合營企業		<b>(485,975)</b>	(591,853)
		<b>(448,391)</b>	(483,169)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>13,195,878</b>	13,722,409
所得稅開支	9	<b>(5,685,493)</b>	(5,563,671)

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	7,510,385	8,158,738
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虧損， 扣除稅項	<u>(219,911)</u>	<u>(52,530)</u>
年度全面收入總額	<u>7,290,474</u>	<u>8,106,208</u>
歸屬於以下人士之年度利潤：		
本公司權益持有人	5,171,855	6,115,784
非控制性權益	<u>2,338,530</u>	<u>2,042,954</u>
	<u>7,510,385</u>	<u>8,158,738</u>
歸屬於以下人士之年度全面收入總額：		
本公司權益持有人	5,042,283	6,082,102
非控制性權益	<u>2,248,191</u>	<u>2,024,106</u>
	<u>7,290,474</u>	<u>8,106,208</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利		
—基本(人民幣分)	11	150.6
—攤薄(人民幣分)	11	150.4
		<u>176.7</u>
		<u>176.4</u>

綜合資產負債表  
於2016年12月31日

	於12月31日	
	2016年 附註 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	13,493,658	11,571,944
投資物業	32,270,913	30,025,297
土地使用權	8,218,571	7,921,887
無形資產	1,840,658	1,840,684
聯營公司	912,465	898,275
合營企業	9,183,425	9,784,898
應收關聯方款項	1,923,231	2,774,694
可供出售金融資產	941,256	1,204,470
遞延所得稅資產	2,298,849	1,983,977
其他非流動資產	1,629,639	1,311,526
	<b>72,712,665</b>	<b>69,317,652</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	4 120,342,997	118,867,526
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	5 20,256,536	14,786,878
收購土地使用權之預付款項	17,950,915	11,133,906
預付所得稅	2,691,546	2,115,462
可供出售金融資產	3,000,000	—
應收關聯方款項	2,623,314	1,581,929
衍生金融工具	90,199	41,782
受限制現金	2,875,658	3,817,713
現金及現金等價物	19,359,175	22,591,843
	<b>189,190,340</b>	<b>174,937,039</b>
<b>總資產</b>	<b>261,903,005</b>	<b>244,254,691</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		
股本	348,864	356,275
儲備	52,107,187	49,805,385
	<b>52,456,051</b>	<b>50,161,660</b>
<b>非控制性權益</b>		
永續資本工具	4,500,000	—
其他非控制性權益	31,260,942	24,587,660
	<b>35,760,942</b>	<b>24,587,660</b>
<b>總權益</b>	<b>88,216,993</b>	<b>74,749,320</b>

		於12月31日	
		2016年	2015年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		49,188,203	52,867,396
融資租賃負債		222,353	386,365
遞延所得稅負債		5,666,533	5,471,821
		<u>55,077,089</u>	<u>58,725,582</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	6	27,307,614	25,962,991
預收款項		31,903,265	30,766,515
應付所得稅		13,682,645	12,460,061
借貸		17,755,309	16,953,596
融資租賃負債		171,420	186,620
應付關聯方款項		27,788,670	24,447,996
遞延收入		-	2,010
		<u>118,608,923</u>	<u>110,779,789</u>
<b>總負債</b>		<u>173,686,012</u>	<u>169,505,371</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>261,903,005</u>	<u>244,254,691</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、生物性資產、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須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須作出判斷。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2016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:

- 香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進有關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」、香港財務報告準則第7號「金融工具: 披露」、香港會計準則第19號「僱員福利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」的修訂

- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂「澄清可接受的折舊及攤銷方法」
- 香港會計準則第1號之修訂「披露計劃」
- 香港會計準則第27號之修訂「獨立財務報表之權益法」
- 香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」
- 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」
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂「農業：生產性植物」
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告第12號及香港會計準則第28號之修訂「投資實體：應用綜合入賬之例外情況」

採納該等修訂對當期或任何過往期間並無影響，亦不大可能影響未來期間。

(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布但於2016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
香港會計準則第12號之修訂	所得稅	2017年1月1日
香港會計準則第7號之修訂	現金流量表	2017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16號	租賃	2019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	待定

本集團並無提前採用已發出但截至2016年12月31日止年度未生效的新會計及財務報告準則、現行準則的修訂及詮釋。本集團進行仔細檢討之前，未能合理估計採用香港財務報告準則第15號的影響。除香港財務報告準則第15號之外，本集團預計當該等準則生效而採用時，不會對本集團的經營業績及財務狀況有任何重大影響。

### 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所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的收入：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	56,196,877	54,594,513
酒店經營收入	1,466,201	1,301,986
投資物業租金收入	710,357	739,249
其他	912,726	1,097,226
	<u>59,286,161</u>	<u>57,732,974</u>



(b) 分部資料

截至2016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	12,675,709	43,521,168	-	-	56,196,877
—酒店經營收入	125,671	-	1,340,530	-	1,466,201
—投資物業租金收入	553,584	156,773	-	-	710,357
—其他	353,061	559,665	-	-	912,726
總收入	<u>13,708,025</u>	<u>44,237,606</u>	<u>1,340,530</u>	<u>-</u>	<u>59,286,161</u>
經營利潤/(虧損)	4,832,976	10,443,296	133,226	(589,283)	14,820,215
融資收入	87,723	267,225	842	14,042	369,832
融資成本	(148,120)	(416,390)	(1,269)	(979,999)	(1,545,778)
應佔業績					
—聯營公司	(84,754)	122,338	-	-	37,584
—合營企業	(87,885)	(398,090)	-	-	(485,975)
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>4,599,940</u>	<u>10,018,379</u>	<u>132,799</u>	<u>(1,555,240)</u>	<u>13,195,878</u>
所得稅開支					<u>(5,685,493)</u>
年度利潤					<u>7,510,385</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	18,763,299	35,172,000	548,656	-	54,483,955
投資物業公允價值收益	1,251,562	745,111	-	-	1,996,673
衍生金融工具公允價值收益	-	140,478	-	-	140,478
無形資產撇銷	-	26	-	-	26
折舊	45,710	96,111	254,436	33,892	430,149
土地使用權攤銷	7,009	1,208	75,963	-	84,180
應收賬款減值撥備	57,362	-	-	-	57,362

\* 截至2016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2016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	169	912,296	-	912,465
合營企業	2,066,922	7,116,503	-	9,183,425
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	73,525,911	151,943,817	16,148,122	241,617,850
分部資產總額	<u>77,302,732</u>	<u>159,972,616</u>	<u>16,279,050</u>	<u>253,554,398</u>
遞延所得稅資產				2,298,849
可供出售金融資產				3,941,256
衍生金融工具				90,199
其他資產				2,018,303
總資產				<u>261,903,005</u>
借貸	15,456,370	22,128,581	586,400	38,171,351
其他分部負債	30,981,287	56,813,299	12,564,720	100,359,306
分部負債總額	<u>46,437,657</u>	<u>78,941,880</u>	<u>13,151,120</u>	<u>138,530,657</u>
企業借貸				28,772,161
遞延所得稅負債				5,666,533
其他負債				716,661
總負債				<u>173,686,012</u>

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* 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	82,218	–	–	–	82,218

\* 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		酒店業務 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		
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>	<u>239,013,693</u>
遞延所得稅資產				1,983,977
可供出售金融資產				1,204,470
衍生金融工具				41,782
其他資產				2,010,769
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>	<u>139,605,599</u>
企業借貸				23,933,868
遞延所得稅負債				5,471,821
其他負債				494,083
總負債				<u>169,505,371</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、可供出售金融資產及衍生金融工具。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸及遞延所得稅負債。

#### 4. 存貨

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
存貨包括：		
發展中物業	101,568,030	100,727,237
持作銷售用途的落成物業	18,476,834	18,140,289
生物性資產	298,133	–
	<u>120,342,997</u>	<u>118,867,526</u>

## 5 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	10,434,729	4,116,809
應收貿易賬款(附註(b))	4,623,286	4,967,963
預售所得款項的預付營業稅	1,039,979	1,700,264
建築成本的預付款項	1,832,733	1,239,653
其他應收賬款	2,325,809	2,762,189
	<u>20,256,536</u>	<u>14,786,878</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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90天內	3,714,529	3,911,781
超過90天至365天內	527,704	651,316
超過365天	381,053	404,866
	<u>4,623,286</u>	<u>4,967,963</u>

於2016年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣4,380,004,000元(2015年：人民幣4,332,638,000元)。

應收貿易賬款分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
完全履行信用條款	3,690,031	3,694,870
已逾期但未減值	933,255	1,273,093
	<u>4,623,286</u>	<u>4,967,963</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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90天內	375,422	245,613
超過90天至365天內	225,516	622,614
超過365天	332,317	404,866
	<u>933,255</u>	<u>1,273,093</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無對於2016年及2015年12月31日的已逾期應收賬款進行撥備。

於2016年12月31日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣188,751,000元(2015年：人民幣131,389,000元)。

於2016年及2015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2016年及2015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。

## 6 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	21,220,985	21,271,645
其他應付稅項	1,070,753	1,334,669
應計費用	1,670,331	1,310,797
其他應付賬款(附註(b))	3,345,545	2,045,880
	<u>27,307,614</u>	<u>25,962,991</u>

附註：

(a) 於2016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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於90天內	20,371,754	21,139,006
超過90天至1年內	849,231	132,639
	<u>21,220,985</u>	<u>21,271,645</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收取客戶按金	1,235,158	1,240,333
應付股權賬款	1,045,000	—
代政府機構向客戶收取的費用	144,105	116,509
承建商的訂金	356,455	360,388
租戶及酒店客戶的租賃按金	463,658	294,340
其他	101,169	34,310
	<b>3,345,545</b>	<b>2,045,880</b>

## 7 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	40,410,295	37,412,175
包括：資本化利息	3,606,000	3,450,500
土地成本及建築成本	35,929,000	33,834,800
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	1,635,370	3,216,851
員工成本—包括董事酬金	1,603,436	1,589,176
廣告、宣傳和佣金成本	1,050,473	1,302,885
酒店營運產生的直接開支	857,339	767,791
企業及辦公開支	610,932	753,355
折舊	430,149	430,066
土地使用權攤銷	84,180	73,963
經營租賃租金開支	77,072	105,515
投資物業產生的直接開支	34,494	67,398
慈善捐款	123,697	50,652
核數師酬金	13,350	19,260
—核數服務	9,400	9,000
—非核數服務	3,950	10,260
應收賬款減值撥備	57,362	82,218
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	173,295	152,469
無形資產撤銷	26	—
其他開支	139,934	442,666
	<b>47,301,404</b>	<b>46,466,440</b>
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

於2016年5月1日前，本集團的中國公司須就銷售物業的收入繳付5%營業稅。其後，該等公司須繳付增值稅，適用稅率為11%及5%。

## 8 融資成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	2,759,925	2,724,278
—毋須於五年內全數償還	256,384	308,980
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	692,607	537,904
—毋須於五年內全數償還	614,752	794,259
其他金融機構借款利息		
—須於五年內全數償還	1,052,686	1,130,062
—毋須於五年內全數償還	—	—
融資租賃負債利息		
—須於五年內全數償還	49,214	5,818
—毋須於五年內全數償還	—	—
	<u>5,425,568</u>	<u>5,501,301</u>
減：資本化利息	(4,743,492)	(4,940,418)
淨匯兌損失	1,435,225	1,970,760
減：資本化匯兌損失	(571,523)	(781,733)
	<u>1,545,778</u>	<u>1,749,910</u>
融資收入	(369,832)	(341,262)
	<u>1,175,946</u>	<u>1,408,648</u>

## 9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	3,232,300	3,241,700
—中國預扣所得稅	31,544	30,127
—中國土地增值稅	2,011,855	1,695,965
	<u>5,275,699</u>	<u>4,967,792</u>
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	184,794	335,874
—中國預扣所得稅	225,000	260,005
	<u>5,685,493</u>	<u>5,563,671</u>



根據本集團的除所得稅前利潤計算的所得稅與按本集團旗下公司所處國家頒布之稅率計算的理論金額不同，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除所得稅前利潤	13,195,878	13,722,409
加：應佔聯營公司和合營企業業績	448,391	483,169
土地增值稅	(2,011,855)	(1,695,965)
	<u>11,632,414</u>	<u>12,509,613</u>
按中國企業所得稅率25% (2015年：25%) 計算	2,908,104	3,127,403
其他國家或地區不同稅率的影響	(24,823)	(49,504)
不能扣減所得稅的支出 (附註(a))	598,365	615,573
毋須課稅的收入 (附註(b))	(70,952)	(129,168)
未確認的稅務虧損	6,400	13,270
	<u>3,417,094</u>	<u>3,577,574</u>
中國企業所得稅開支		
	<u>2,011,855</u>	<u>1,695,965</u>
中國土地增值稅開支		
當期所得稅—中國預扣所得稅	31,544	30,127
遞延所得稅—中國預扣所得稅	225,000	260,005
	<u>5,685,493</u>	<u>5,563,671</u>

附註：

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

#### 香港利得稅

由於本集團於截至2016年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2015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。

## 10 股息

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股32港仙(2015年：30港仙)(附註(a))	954,318	821,541
擬派末期股息每股普通股44港仙(2015年：40港仙)(附註(b))	1,318,310	1,163,728
其他已付股息	192,475	51,491
	<u>2,465,103</u>	<u>2,036,760</u>

附註：

- (a) 截至2016年6月30日止六個月的中期股息每股普通股26港仙及特別股息每股普通股6港仙，合計1,111,222,000港元(相等於人民幣954,318,000元)已於2016年9月派付(2015年中期股息人民幣821,541,000元已於2015年派付)。
- (b) 於2017年3月29日舉行的會議上，董事建議就截至2016年12月31日止年度派發末期股息每股普通股44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2016年12月31日止年度之分派。

截至2015年12月31日止年度的末期股息人民幣1,163,728,000元已於2016年派付。

## 11 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	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,171,855	6,115,784
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,433,844</u>	<u>3,460,330</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>150.6</u>	<u>176.7</u>

每股攤薄盈利乃就股份獎勵計劃授出的股份(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計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,171,855	6,115,784
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,433,844	3,460,330
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>4,470</u>	<u>5,047</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,438,314	3,465,377
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>150.4</u>	<u>176.4</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(「聯交所」)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(「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彼等於截至2016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

於截至2016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，惟下文所列出的一項除外。

本公司主席與行政總裁的角色並未根據守則的守則條文第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

於截至2016年12月31日止年度，本公司於聯交所以總代價約872,668,667港元(未計費用)購買合共85,549,000股股份。所有已購買股份隨後已註銷。

購買詳情如下：

購買月份	購買股份數目	購買價格		購買價格總額 (未計費用) 港元
		最高 港元	最低 港元	
2016年7月	39,994,500	10.46	9.73	405,124,098.20
2016年9月	406,000	10.50	10.48	4,261,700.80
2016年10月	23,606,500	10.50	10.04	243,614,390.15
2016年11月	13,151,000	10.40	10.04	135,073,108.55
2016年12月	8,391,000	10.20	9.86	84,595,369.00
	<u>85,549,000</u>			<u>872,668,666.70</u>

於截至2016年12月31日止年度，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44,225,000港元在聯交所購入合共4,300,000股本公司股份。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於截至2016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2017年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2017年6月19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2016年12月31日止年度派發末期股息每股普通股44港仙(2015年：40港仙)。建議之末期股息，連同已於2016年9月30日派發之中期股息每股普通股26港仙及特別股息每股普通股6港仙，截至2016年12月31日止全年合共派發股息每股普通股76港仙(2015年全年：70港仙)。建議之末期股息，倘於2017年6月19日(星期一)舉行之股東週年大會上獲得通過，將於2017年7月28日(星期五)派發予於2017年7月14日(星期五)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) 由2017年6月14日(星期三)至2017年6月19日(星期一)(包括首尾兩天)，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2017年6月13日(星期二)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2017年7月13日(星期四)及2017年7月14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之末期股息的資格。凡欲獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2017年7月12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，2017年3月29日

於本公告日期，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、廖魯江先生及闞乃桂先生；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。