

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

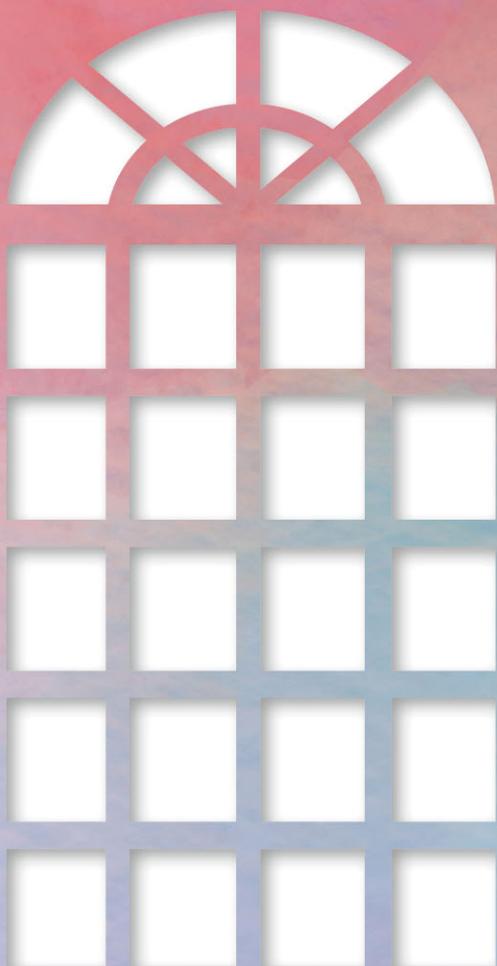


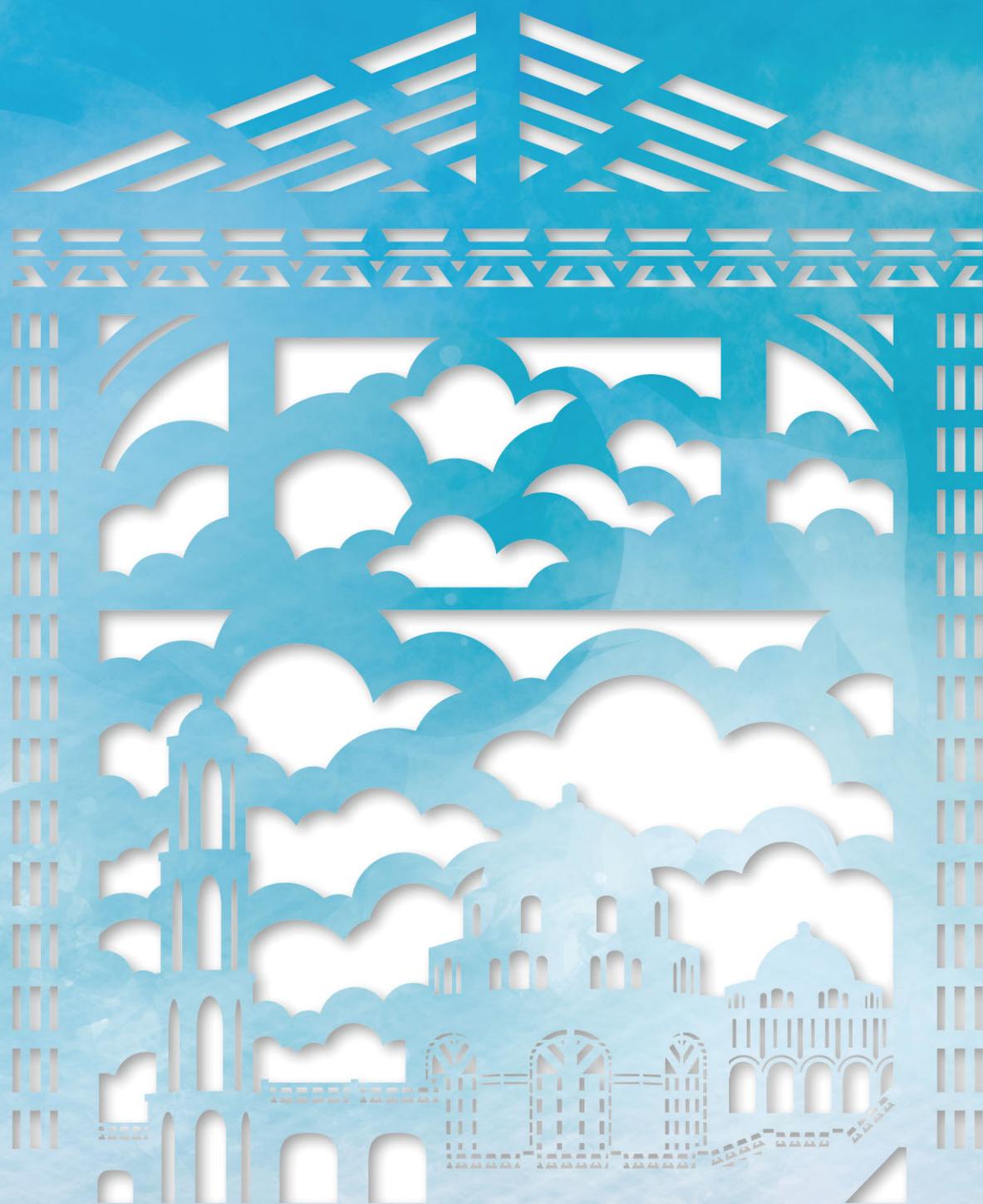
年報 2016



# 匠心

專業堅守 精益求精





## 目錄



公司資料   10
五年財務概要   12
主席報告   14
管理層討論與分析   24
董事會報告   46
企業管治報告   58
董事及高級管理層簡介   72
股東資料   76

獨立核數師報告   77
綜合資產負債表   82
綜合全面收入報表   84
綜合權益變動表   86
綜合現金流量表   88
綜合財務報表附註   89

優質土地儲備遍佈全國

世茂房地產	
<b>山東區</b>	
青島世茂公園美地	
煙台世茂海灣 1 號	
濟南世茂原山首府	
濟南小鵬地塊	
<b>華北區</b>	
北京世茂維拉	
北京世茂薩拉曼卡	
北京通州項目	
北京一渡項目	
北京長陽領峰	
北京上莊項目	
固安項目	
瀋陽世茂五里河	
瀋陽棋盤山	
牡丹江世茂假日山水	
牡丹江世茂南外灘	
大連世茂寰海城	
大連金州世茂御龍灣	
天津武清世茂悅府	
天津生態城	
天津津南項目	
哈爾濱世茂濱江新城	
<b>浙江區</b>	
杭州世茂江濱花園	
杭州世茂東壹號	
杭州錢江世紀城	
杭州世茂之西湖	
杭州世茂天宸	
杭州慶隆項目	
杭州彭埠項目	
杭州余杭世茂西湖	
杭州世茂智慧之門	
杭州寰宇天下	
寧波世茂首府	
寧波象山世茂大目灣	
寧波姚江灣地塊	
寧波世茂城	
寧波余姚世茂牟山湖	
寧波世茂世界灣	
紹興世茂天樾	
<b>華中區</b>	
武漢世茂新城	
武漢世茂錦繡長江	
武漢白沙洲世茂雲錦	
武漢世茂嘉年華	
武漢蔡甸 1-3 號地塊	
南昌世茂大觀	
南昌世茂 APM	
南昌世茂天城	
長沙世茂鉅翠灣	
長沙世茂廣場	
合肥世茂翡翠首府	
合肥高新項目	

<b>華南區</b>	
深圳前海世茂金融中心	
南寧世茂龍崗花園	
南寧世茂國際廣場	
香港東涌項目	
香港九龍大窩坪項目	
海南文昌世茂月亮灣	
廣州金融城	
廣州亞運城	
<b>蘇滬區</b>	
上海北外灘項目	
上海周浦世茂雲圖	
上海南京路項目	
蘇州世茂運河城	
蘇州世茂運河城(商業)	
蘇州世茂石湖灣	
無錫世茂首府	
南通世茂公元	
南通世茂悅活城	
昆山世茂蝶湖灣(商業)	
張家港世茂九溪墅	
江陰世茂御龍灣	
常州世茂香檳湖	
常州世茂香檳湖(商業)	
臨港奉賢園地塊	
<b>南京區</b>	
南京世茂外灘新城	
南京海峽城	
南京馬群項目	
南京浦口榮里	
南京雨花台項目	
南京建鄴江東 5 號項目	
南京江寧大學城項目	
徐州世茂東都	
徐州世茂東都(商業)	
蕪湖世茂濱江花園	
<b>西部區</b>	
成都世茂城	
成都簡陽世茂雲湖	
成都保和項目	
西安世茂城	
銀川閱海項目 B	
銀川閱海項目 C	
銀川閱海項目 57-59 號地塊	
銀川磚渠項目	
重慶世茂悅府	

<b>福建區</b>	
廈門集美項目	
廈門世茂禦海墅	
廈門同安 TP01	
廈門肖厝地塊	
廈門翔安西路地塊	
泉州石獅世茂摩天城	
泉州晉江世茂御龍灣	
泉州世茂紫帽山	
泉州世茂海上世界	
泉州洛江 1-2 號地塊	
福州閩侯世茂御龍灣	
福州南通鎮項目	
福州平潭海峽如意城	
福州鼓嶺鵝鼻項目	
福州鼓嶺柱里酒店	
福州連浦項目	
福州李厝山地塊	
<b>上海世茂</b>	
上海世茂納米魔幻城	
常熟世茂御龍灣	
常熟世茂世紀中心	
濟南世茂天城	
濟南世茂國際廣場	
青島世茂國際中心	
青島世茂拾貳府	
青島世茂諾沙灣	
青島世茂世奧大廈	
無錫世茂國際城	
蘇州世茂御龍墅	
蘇州工業園湖濱花園	
蘇州世茂銅雀台	
廈門世茂海峽大廈	
寧波世茂濱江府	
寧波世茂日湖中心	
寧波孫家項目	

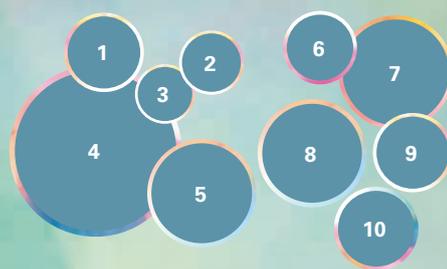
# 優質土地儲備遍佈全國

土地儲備遍佈43個城市，132個項目，  
約3,079萬平方米(應佔權益)  
(截至2016年12月31日止)





# 我們的住宅物業



- 1 泉州石獅世茂摩天城
- 2 天津武清世茂悅府
- 3 北京一渡項目
- 4 福州世茂雲上鼓嶺

- 5 成都簡陽世茂雲湖
- 6 香港九龍大窩坪項目
- 7 瀋陽棋盤山
- 8 武漢世茂錦繡長江
- 9 廈門集美項目
- 10 泉州世茂海上世界



# 我們的投資物業

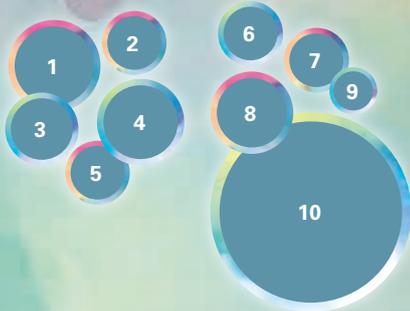


- 1 上海世茂國際廣場
- 2 上海濱江世茂大廈
- 3 北京世茂大廈
- 4 濟南世茂國際廣場

- 5 泉州石獅世茂摩天城
- 6 南京世茂SGC(商業)
- 7 紹興世茂廣場
- 8 濟南世茂國際廣場
- 9 南京世茂SGC(辦公)
- 10 深圳前海世茂金融中心



# 我們的酒店



- 1 上海世茂皇家艾美酒店
- 2 牡丹江世茂假日酒店
- 3 上海佘山茂御臻品之選酒店
- 4 上海外灘茂悅大酒店

- 5 上海虹橋世茂睿選尚品酒店
- 6 廈門康萊德酒店
- 7 泉州世茂御榕莊度假酒店
- 8 香港東涌世茂喜來登酒店及香港東涌世茂福朋喜來登酒店
- 9 上海虹橋世茂睿選尚品酒店
- 10 上海世茂新體驗洲際酒店

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

許榮茂(主席)  
許世壇(副主席)  
湯沸  
廖魯江  
關乃桂

### 非執行董事

劉賽飛

### 獨立非執行董事

簡麗娟  
呂紅兵  
林清錦

## 審核委員會

簡麗娟(委員會主席)  
呂紅兵  
林清錦

## 薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)  
許榮茂  
簡麗娟  
林清錦

## 提名委員會

許榮茂(委員會主席)  
簡麗娟  
呂紅兵  
林清錦

## 公司秘書

林綺薇

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所



廈門  
世茂璀璨天城



武漢  
世茂錦繡長江

## 公司資料

**主要往來銀行**

中國農業銀行股份有限公司  
 中國銀行股份有限公司  
 中國建設銀行股份有限公司  
 恒生銀行有限公司  
 中國工商銀行股份有限公司  
 渣打銀行(香港)有限公司  
 東亞銀行有限公司  
 香港上海滙豐銀行有限公司

**股份過戶及登記香港分處**

卓佳證券登記有限公司  
 香港  
 皇后大道東183號  
 合和中心22樓

**主要股份過戶登記處**

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
 Cricket Square  
 Hutchins Drive  
 P.O. Box 2681  
 Grand Cayman KY1-1111  
 Cayman Islands

**註冊辦事處**

Cricket Square  
 Hutchins Drive  
 P.O. Box 2681  
 Grand Cayman KY1-1111  
 Cayman Islands

**香港主要營業地點**

香港  
 金鐘道89號  
 力寶中心  
 第一座38樓

**上市地點**

香港聯合交易所有限公司  
 股份代號：813

**投資者及傳媒關係**

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



泉州石獅  
世茂摩天城



天津生態城

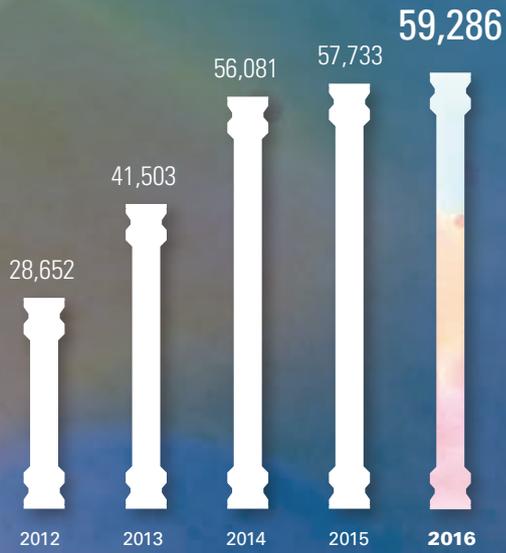
# 五年財務概要

	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>收入</b>	28,652,243	41,502,660	56,080,546	57,732,974	59,286,161
銷售成本	(19,046,444)	(26,861,772)	(37,855,393)	(41,284,575)	(42,937,532)
<b>毛利</b>	9,605,799	14,640,888	18,225,153	16,448,399	16,348,629
投資物業公允價值收益	2,362,880	1,031,206	1,510,622	2,776,694	1,996,673
其他收入／其他收益－淨額	1,196,104	845,063	502,184	1,570,998	838,785
營銷及市場推廣成本	(1,046,841)	(1,305,735)	(1,495,887)	(1,615,275)	(1,352,643)
行政開支	(1,815,871)	(2,283,303)	(2,807,693)	(3,278,396)	(2,742,720)
其他運營開支	(266,706)	(592,136)	(262,921)	(288,194)	(268,509)
<b>經營利潤</b>	10,035,365	12,335,983	15,671,458	15,614,226	14,820,215
融資成本－淨額	(22,115)	(121,361)	(240,522)	(1,408,648)	(1,175,946)
應佔業績					
－聯營公司	(210,938)	(51,443)	(153,470)	108,684	37,584
－合營企業	363,125	895,649	(21,033)	(591,853)	(485,975)
	152,187	844,206	(174,503)	(483,169)	(448,391)
<b>除所得稅前利潤</b>	10,165,437	13,058,828	15,256,433	13,722,409	13,195,878
所得稅開支	(3,580,949)	(4,833,504)	(5,768,686)	(5,563,671)	(5,685,493)
<b>年度利潤</b>	6,584,488	8,225,324	9,487,747	8,158,738	7,510,385
<b>本公司權益持有人應佔年度利潤</b>	5,764,632	7,389,857	8,103,833	6,115,784	5,171,855
非流動資產	52,221,579	57,819,154	63,647,567	69,317,652	72,712,665
流動資產	78,606,216	117,948,704	156,885,890	174,937,039	189,190,340
<b>總資產</b>	130,827,795	175,767,858	220,533,457	244,254,691	261,903,005
非流動負債	32,388,875	41,538,923	47,608,745	58,725,582	55,077,089
流動負債	57,511,688	82,377,073	107,941,628	110,779,789	118,608,923
<b>總負債</b>	89,900,563	123,915,996	155,550,373	169,505,371	173,686,012
<b>資產淨值</b>	40,927,232	51,851,862	64,983,084	74,749,320	88,216,993
本公司權益持有人應佔權益	35,907,150	41,742,250	46,863,379	50,161,660	52,456,051
非控制性權益	5,020,082	10,109,612	18,119,705	24,587,660	35,760,942
<b>總權益</b>	40,927,232	51,851,862	64,983,084	74,749,320	88,216,993

## 五年財務概要

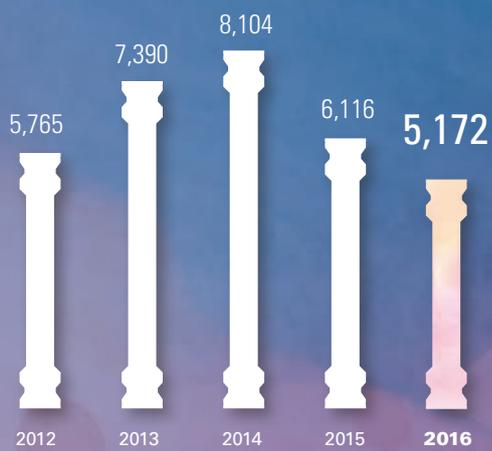
## 收入

(人民幣百萬元)



## 毛利

(人民幣百萬元)



## 股東應佔利潤

(人民幣百萬元)



## 每股基本盈利

(人民幣分)

# 主席報告



## 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。

## 主席報告

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。



紹興世茂天樾

## 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。



泉州洛江  
1-2號地塊



北京通州  
僑商中心

## 主席報告

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。



福州平潭海峽  
如意城

## 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。



廈門康萊德酒店

## 主席報告

**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。



濟南  
世茂天城



青島  
世茂諾沙灣

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」的主體最高信用等级。

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。



武漢白沙洲  
世茂雲錦



杭州濱江  
世融艾美酒店

## 主席報告

**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

大連世茂寰海城



# 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。

2016年度各項入賬的交付樓面面積及相關明細如下：

項目	入賬銷售面積 (平方米)	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (人民幣元/ 每平方米)
南京海峽城	207,655	4,455	21,454
北京通州僑商中心	118,316	4,128	34,890
南京世茂外灘新城	190,081	3,406	17,919
濟南世茂天城	254,332	2,613	10,274
杭州世茂天宸	50,853	2,060	40,509
合肥世茂翡翠首府	192,339	1,813	9,426
廈門世茂禦海墅	74,638	1,760	23,580
武漢世茂錦繡長江	119,844	1,718	14,335
重慶世茂茂悅府	204,992	1,559	7,605
上海周浦世茂雲圖	40,912	1,548	37,837
青島世茂公園美地	195,110	1,539	7,888
福州平潭海峽如意城	184,550	1,500	8,128
泉州石獅世茂摩天城	158,797	1,428	8,993
北京世茂薩拉曼卡	167,986	1,410	8,394
福州世茂雲上鼓嶺	92,471	1,348	14,578
張家港世茂九溪墅	102,781	1,195	11,627
天津世茂濕地公元	111,845	1,175	10,506
成都世茂城	196,425	1,101	5,605
南寧世茂茂御府	198,642	1,042	5,246
青島世茂諾沙灣	106,371	1,032	9,702
常州世茂香檳湖	135,419	1,000	7,384
銀川盛世豐茂	223,133	977	4,379
蘇州世茂石湖灣(南區)	54,248	825	15,208
濟南世茂原山首府	117,111	811	6,925
南京世茂招商語山	32,645	803	24,598
深圳前海世茂金融中心	8,114	803	98,965
北京世茂維拉	27,544	707	25,668
杭州世茂智慧之門	29,990	684	22,808
徐州世茂東都	94,628	674	7,123
泉州晉江紫帽府	29,544	583	19,733

## 管理層討論與分析

成都  
世茂城廣州  
亞運城

項目	入賬銷售面積 (平方米)	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (人民幣元/ 每平方米)
成都世茂玉錦灣	53,113	534	10,054
南京江寧大學城項目	37,162	519	13,966
濟南世茂國際廣場	17,805	504	28,307
蕪湖世茂濱江花園	66,818	466	6,974
紹興世茂天樾	34,151	455	13,323
寧波世茂濱江府	24,403	430	17,621
北京一渡項目	32,050	412	12,855
蘇州世茂石湖灣(北區)	22,143	411	18,561
泉州世茂海上世界	37,590	410	10,907
南京世茂君望墅	17,535	389	22,184
南昌世茂APM	37,058	386	10,416
泉州晉江世茂御龍灣	95,076	381	4,007
大連世茂寰海城	62,228	374	6,010
武漢世茂林嶼岸	56,345	371	6,584
成都簡陽世茂雲湖	43,846	369	8,416
瀋陽世茂五里河	47,091	331	7,029
武漢世茂嘉年華	28,835	306	10,612
武漢世茂龍灣	35,896	303	8,441
南昌世茂大觀	32,635	284	8,702
大連世茂御龍灣	37,856	269	7,106
上海世茂新體驗	15,716	268	17,053
牡丹江世茂假日山水	56,693	218	3,845
南通世茂公元	43,743	212	4,846
福州閩侯世茂御龍灣	19,273	198	10,273
天津武清世茂悅府	22,007	179	8,134
哈爾濱世茂濱江新城	30,927	168	5,432
昆山世茂東外灘	14,285	159	11,131
海南文昌世茂怒放海	21,501	149	6,930
寧波世茂日湖中心	12,791	119	9,303
常州世茂香檳湖(商業)	22,424	114	5,084
蘇州世茂運河城(商業)	10,154	96	9,454

項目	入賬銷售面積 (平方米)	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (人民幣元/ 每平方米)
蘇州世茂御瓏墅	4,959	92	18,552
廈門世茂海峽大廈	4,772	91	19,070
杭州世茂東壹號	4,705	86	18,278
徐州世茂東都(商業)	11,212	70	6,243
杭州世茂之西湖	2,848	64	22,472
瀋陽世茂諾丁山	5,283	45	8,518
無錫世茂國際城	5,314	44	8,280
杭州世茂江濱花園	4,687	43	9,174
廈門世茂湖濱首府	2,707	37	13,668
寧波世茂首府	1,329	32	24,078
北京世茂宮園	513	29	56,530
常熟世茂御龍灣	2,003	29	14,478
寧波世茂御龍灣	2,450	23	9,388
青島世茂世奧大廈	1,092	23	21,062
江陰世茂御龍灣	405	5	12,346
常熟世茂世紀中心(商業)	365	3	8,219
<b>合計</b>	<b>4,865,110</b>	<b>56,197</b>	<b>11,551</b>

2016年按城市劃分的入賬銷售額如下：



▲ 南京	17.0%	▲ 蘇州	2.5%
▲ 北京	11.9%	▲ 天津	2.4%
▲ 濟南	7.0%	▲ 張家港	2.1%
▲ 上海	5.6%	▲ 常州	2.0%
▲ 杭州	5.2%	▲ 南寧	1.9%
▲ 武漢	4.8%	▲ 銀川	1.7%
▲ 青島	4.6%	▲ 深圳	1.4%
▲ 泉州	3.9%	▲ 徐州	1.3%
▲ 廈門	3.4%	▲ 南昌	1.2%
▲ 合肥	3.3%	▲ 大連	1.1%
▲ 成都	2.9%	▲ 寧波	1.1%
▲ 重慶	2.8%	▲ 晉江	1.0%
▲ 平潭	2.7%	▲ 其他14個城市	5.2%

## 管理層討論與分析

## 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。

2017年可供銷售之重點項目如下：

區域	項目	可售面積 (平方米)
<b>世茂房地產</b>		
福建區	福州鼓嶺鵝鼻項目	68,803
	福州連潘項目	69,387
	廈門集美項目	85,162
華北區	天津生態城	191,667
	北京通州僑商中心	66,343
	北京上莊項目	18,000
華南區	廣州亞運城	332,592
	深圳前海世茂金融中心	51,784
華中區	合肥高新項目	95,238
	武漢世茂錦繡長江	106,301
	長沙世茂廣場	149,038
南京區	南京浦口榮里	115,865
	南京世茂外灘新城	152,489
	南京雨花台項目	93,181
	南京G11項目	72,000
山東區	青島世茂公園美地	234,189
西部區	成都世茂城	285,129
浙江區	杭州彭埠項目	44,444
蘇滬區	上海周浦世茂雲園	25,032
	上海寶山羅店	45,000
	蘇州世茂石湖灣	73,537
<b>上海世茂</b>	濟南世茂天城	168,469
<b>小計(上述重點項目)</b>		<b>2,543,650</b>
2017年可供銷售(人民幣15億以下)之項目		3,640,986
已竣工之庫存		1,450,433
截至2016年12月31日止未竣工之可供銷售項目		1,892,898
<b>合計</b>		<b>9,527,967</b>

### 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。



泉州晉江  
世茂御龍灣

## 管理層討論與分析

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 建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團權益	
<b>世茂房地產</b>							
1.	福州鶴鼻項目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.	福州鶴鼻項目II	2016年6月	商業及旅遊	103.23	86,521	1,193	100.00%
4.	南京建邺江東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%
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%
<b>合計</b>			<b>30,252.95</b>	<b>3,964,673</b>	<b>10,994</b>		

## 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E Mall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%。

2016年本集團投資項目明細如下：

商業及辦公樓	總建築面積 (平方米)	開業日期	營業額 (人民幣百萬元)	
			2016年	2015年
上海世茂國際廣場	71,239	一期—2004年12月 二期—2007年5月	136	160
常熟世茂世紀中心	43,357	商業—2009年第1季	17	17
北京世茂大廈	70,175	2009年7月	146	141
蕪湖世茂濱江花園(商業)	19,963	2009年9月	8	7
北京財富時代(商業)	49,147	2010年	35	60
上海世茂商都	9,584	2010年11月	32	33
紹興世茂迪蕩新城(商業)	181,605	2010年5月	85	86
蘇州世茂運河城(商業)	49,993	2010年6月	34	32
昆山世茂廣場	88,249	2012年4月	41	39
徐州世茂東都(商業)	59,471	2012年1月	15	15
濟南世茂國際廣場	280,641	2014年5月	99	88
其他租金收入	—	—	62	61
<b>合計</b>			<b>710</b>	<b>739</b>

## 管理層討論與分析

## 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年本集團酒店項目明細如下：

酒店	客房總數	開業日期	營業額		息稅折舊及攤銷前利潤	
			(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
			2016年	2015年	2016年	2015年
上海佘山茂御臻品之選酒店	325	2005年11月	162	168	62	60
上海世茂皇家艾美酒店	770	2006年9月	357	380	148	153
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	368	354	141	124
牡丹江世茂假日酒店	265	2010年12月	30	30	8	7
紹興世茂假日酒店	284	2011年9月	26	32	7	10
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年12月	92	82	21	15
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	442	2013年10月	59	55	9	3
福州世茂洲際酒店	318	2014年1月	97	92	17	16
紹興世茂皇冠假日酒店	453	2014年3月	88	68	23	8
泰州世茂茂御酒店	262	2014年8月	25	20	(1)	(1)
上海松江世茂睿選酒店	147	2014年12月	12	10	2	-
天津生態城世茂希爾頓酒店	301	2015年4月	35	10	(3)	(4)
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	220	2015年12月	18	1	1	-
上海虹橋世茂睿選尚品酒店	292	2015年12月	30	-	2	-
武漢世茂希爾頓酒店	338	2016年7月	33	-	4	-
廈門康萊德酒店	241	2016年8月	34	-	4	-
<b>合計</b>	<b>5,700</b>		<b>1,466</b>	1,302	<b>445</b>	391

酒店物業以賬面值(即成本減累計折舊及減值虧損(如有))呈列，而非以公允價值呈列。為向股東提供本集團資產淨值的非公認會計準則的額外資料，董事會已委任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團酒店物業進行截至2016年12月31日止的估值。倘29座(2015年：29座)酒店上海佘山茂御臻品之選酒店、上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂皇冠假日酒店、廈門康萊德酒店、紹興世茂假日酒店、瀋陽希爾頓酒店、天津生態城世茂希爾頓酒店、福州世茂洲際酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店、泰州世茂茂御酒店、寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、煙台世茂希爾頓酒店、武漢世茂希爾頓酒店、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、徐州世茂茂御酒店、福州閩侯世茂濱江新城茂御酒店、上海世茂新體驗洲際酒店、晉江世茂茂御酒店、余姚世茂茂御酒店、海南文昌世茂茂御酒店、成都世茂茂御酒店、大連世茂睿選酒店、杭州濱江世融艾美酒店、泉州世茂御榕莊度假酒店、香港東涌世茂喜來登酒店及香港東涌世茂福朋喜來登酒店按公允價值人民幣358億元(2015年：人民幣348億元)重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣982億元(2015年：人民幣885億元)。

若就該等酒店的賬面值按公允價值進行調整，本集團的經調整負債比率將為：

	於12月31日	
	2016年 (人民幣百萬元)	2015年 (人民幣百萬元)
上述酒店的公允價值	35,830	34,787
減：賬面值	(16,585)	(16,387)
由賬面值調整至公允價值的金額	19,245	18,400
減：遞延所得稅	(4,811)	(4,600)
若上述酒店以公允價值呈列時，資產淨值增加	14,434	13,800
綜合資產負債表的資產淨值(不包括永續資本工具)	83,717	74,749
經調整資產淨值(不包括永續資本工具)	98,151	88,549
負債淨額	44,709	43,411
經調整的淨負債比率	45.6%	49.0%

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，故酒店入賬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。

## 管理層討論與分析

## 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	59,286	57,733



煙台  
世茂海灣1號



杭州  
世茂智慧之門

## (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
福州世茂雲上鼓嶺	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
南京江寧大學城項目	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
泉州晉江世茂御龍灣	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

## 管理層討論與分析

	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
大連世茂御龍灣	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
福州閩侯世茂御龍灣	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	–	–
寧波世茂御龍灣	2,450	23	7,132	74
江陰世茂御龍灣	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

## 管理層討論與分析

	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>(b) 上海世茂</b>				
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
蘇州世茂御瓏墅	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
常熟世茂御龍灣	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)	4,865,110	56,197	5,371,861	54,595

## 管理層討論與分析

**(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	<b>1,466</b>	1,302

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
合計	1,623	1,836

**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
合計	42,937	41,285

## 管理層討論與分析

**投資物業公允價值收益**

年內，本集團錄得公允價值收益總額約為人民幣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蹤，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
<b>銀行借貸及其他金融機構借貸</b>	
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
<b>高級票據</b>	
一年以下	5,526
二年至五年	4,130
五年以上	7,611
合計	66,944

## 管理層討論與分析

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	2,489	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，發行申請由中國銀行間市場交易商協會受理，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。



泉州晉江  
世茂御龍灣



煙台  
世茂海灣1號

## 管理層討論與分析

**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。



福州  
世茂雲上鼓嶺

# 董事會報告



世茂房地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2016年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、投資及酒店營運，其主要附屬公司的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註37。

## 業績及股息

本集團於截至2016年12月31日止年度之業績載列於本年報第82頁至176頁。

本公司董事會(「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(「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))。

於上述分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。



## 業務回顧

有關本集團於截至2016年12月31日止年度之業務回顧及本集團未來業務發展之討論以及本集團可能面對的潛在風險及不明朗因素載列於本年報第14頁至23頁之主席報告及第24頁至45頁之管理層討論與分析。本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註3。本集團採用財務關鍵表現指標對其本年度表現之分析載列於本年報第12頁至13頁之五年財務概要。於報告期後影響本集團之重大事項詳情載列於第174頁之綜合財務報表附註42。上述討論構成董事會報告一部分。

本集團致力環境保護，並採取各樣措施履行對保護環境的責任。本集團把節約資源和保護生態環境的理念貫穿於經營管理的全過程，為永續的都市化發展道路奠基。在資源運用方面，本集團落實採用有效使用資源(包括天然資源)的政策，達致減少資源浪費、再用資源及減低對環境及資源造成重大影響。

本集團遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《都市生活垃圾管理辦法》及其他對本集團運營有重大影響的相關法律及規例，減少本集團生產和運營過程中帶來的環境影響。從運營、設計、工程實施到物業服務全過程開展全方位的環境管理。

本集團視僱員、投資者、股東、客戶、承建商、供應商、政府以及非政府組織夥伴等為主要持份者。考慮到對不同群組的影響各異，採用了多種途徑與其進行持續溝通。本集團不忘匠心使命，回饋利益各方新期待。本集團持續為股東創造穩定的價值回報，在經濟效益與社會效益並重的道路上闊步前行；秉持精誠合作，攜手達致共贏的發展觀，與合作夥伴共同成長；堅持以客戶需求為導向，用最具匠心的產品及服務不斷提升客戶生活品質。同時，董事會認為僱員為本集團成功之主要元素之一，非常關注僱員的長遠職業發展，為僱員進行定期培訓，以確保彼等技能和知識與時並進。

本集團之環保政策及表現的進一步資料，以及與本集團主要持份者的關係載於本集團之環境、社會及管治報告內。

## 儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於綜合財務報表附註22。

## 主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目之股東)持有上述主要供應商之任何權益。

## 董事會報告

### 銀行及其他借貸

本公司及本集團於2016年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載列於綜合財務報表附註24。

### 捐款

本集團於本年度內的慈善捐款及其他捐獻為人民幣123,697,000元(2015年：人民幣50,652,000元)。

### 物業及設備

本集團之物業及設備詳情載列於綜合財務報表附註6。

### 股本

本公司於截至2016年12月31日止年度內股本變動詳情載列於綜合財務報表附註21。

本公司及其附屬公司於本年度內之購股權變動詳情載列於本年報第133頁。

### 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載列於本年報第12頁。

### 優先購買權

根據本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

### 董事

於年內及截至本報告日期止之董事如下：

#### 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

闕乃桂先生(於2016年1月15日獲委任)

許幼農先生(於2016年1月15日退休)

#### 非執行董事

劉賽飛先生

#### 獨立非執行董事

簡麗娟女士

呂紅兵先生

林清錦先生

根據本公司之組織章程細則第87條，三位董事許世壇先生、劉賽飛先生及簡麗娟女士將於應屆股東週年大會輪值退任，而彼等符合資格，並且願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何本集團不可在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)的情況下將其終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事交易、安排及合約權益

除本報告所披露外，董事或其關連實體概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質及於本年度年終或年內任何時間均為有效之交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

### 管理合約

於本年度內，概無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

### 有關購股權的資料

#### 本公司購股權計劃

本公司於2006年6月9日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，詳情如下：

- (a) 購股權計劃旨在向參與者提供擁有本公司股權的機會，並鼓勵參與者為本公司及本公司股東整體利益效力以提高本公司及本公司股份價值。購股權計劃可令本公司更具彈性挽留、鼓勵、獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。
- (b) 董事可酌情決定邀請本集團任何成員公司的董事、僱員及高級職員及本集團任何成員公司的顧問、分銷商、承包商、合約生產商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴及服務供應商參與購股權計劃。
- (c) 因行使根據購股權計劃或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的所有購股權(「購股權」)而發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份的30%。
- (d) 每名參與者於任何12個月期間因行使根據購股權計劃或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出的購股權而獲發行及將獲發行的股份不得超過本公司已發行及因行使任何進一步授出的購股權而發行的上述本公司已發行股份數目的1%，否則必須獲得本公司股東批准。

## 董事會報告

- (e) 購股權行使價不得低於下列的最高者：(i)本公司股份於授出當日在聯交所的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所收市價的平均價；及(iii)一股本公司股份於授出日期的面值。
- (f) 每位承授人每次接納獲授購股權時須支付1.00港元代價。
- (g) 根據購股權計劃授出的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (h) 購股權計劃已於2016年6月8日屆滿。
- (i) 截至2016年12月31日止年度內並無根據購股權計劃授出購股權。於2016年1月1日及2016年12月31日亦無任何根據購股權計劃授出之購股權仍未行使。

**上海世茂股票期權計劃**

上海世茂有限公司(「上海世茂」)於2013年6月27日(「採納日期」)採納一項股票期權計劃(「上海世茂計劃」)，詳情如下：

- (a) 上海世茂計劃旨在進一步完善法人治理架構，促進上海世茂建立及健全激勵約束機制，充分調動管理者的積極性，吸引和保留優秀管理人才，有效地將上海世茂股東利益、企業利益和經營者個人利益結合在一起，使各方共同關注上海世茂的長遠發展，激勵個人與企業共同分享企業發展的成果，保證上海世茂的長期穩健發展。
- (b) 按上海世茂計劃授予的期權為上海世茂董事、高級管理人員及中層核心管理人員的獎勵。期權所涉股份為上海世茂於上海證券交易所上市及交易並以人民幣計值之股份(「A股」)。獲授期權的激勵對象將有權於相關期權行權期內以預設價認購A股，惟須待上海世茂計劃相關條件達成及受上海世茂計劃條款所規限。
- (c) 根據上海世茂計劃可予發行的A股總數為10,000,000股A股，佔採納日期已發行A股總數約0.85%。於2013年6月28日，上海世茂授出附有可認購共10,000,000股A股權利的全部期權，根據上海世茂計劃再無股份可供發行。
- (d) 單一承授人根據上海世茂計劃所獲授股份總數不得超過上海世茂已發行總股本的1%。
- (e) 待達成上海世茂計劃規定的各項條件後，根據上海世茂計劃授出的期權可分兩批行使，分別自(i)授權日期起12個月期間屆滿後首個交易日開始；及(ii)授權日期起24個月期間屆滿後首個交易日開始。
- (f) 根據上海世茂計劃授出的期權附帶表現目標作為授出條件。
- (g) 期權承授人無需就申請或接納期權繳付任何款項。

- (h) 上海世茂計劃授予期權的行權價為每股A股人民幣9.84元，為下列兩者中的較高者：(i)緊接上海世茂計劃草案公布日期(即2013年4月11日)前最後一個交易日，A股在上海證券交易所所報的收盤價為每股A股人民幣9.74元；及(ii)緊接上海世茂計劃草案公布日期前最後三十個交易日，A股在上海證券交易所所報的平均收盤價為每股A股人民幣9.84元。截至2014年12月31日止年度內，上海世茂計劃授予期權的行權價因派發截至2013年6月30日止六個月及截至2013年12月31日止年度的股息而調整至每股A股人民幣9.60元。截至2015年12月31日止年度內，上海世茂計劃授予期權的行權價因派發截至2014年12月31日止年度的股息及紅股而調整至每股A股人民幣6.29元。截至2016年12月31日止年度內，上海世茂計劃授予期權的行權價因派發截至2015年12月31日止年度的股息及紅股而調整至每股A股人民幣4.41元。
- (i) 上海世茂在2013年6月28日授出而在2016年1月1日及2016年12月31日尚未行使的期權數目分別為2,700,000份(調整前)及0份，可按上文段落(e)所述行使。截至2016年12月31日止年度內，上海世茂計劃授予期權的期權數目因派發截至2015年12月31日止年度之股息及紅股而調整。
- (j) 截至2016年12月31日止年度內，上海世茂並無根據上海世茂計劃授出任何期權。
- (k) 截至2016年12月31日止年度內，根據上海世茂計劃，900,000份(調整前)及2,520,000份(調整後)期權已分別取消及失效。
- (l) 截至2016年12月31日止年度內，沒有期權被行使。
- (m) 上海世茂計劃已於2016年6月28日屆滿。

有關購股權計劃及上海世茂計劃的其他詳情載列於綜合財務報表附註21。

## 股份獎勵計劃

董事會已於2011年12月30日(「該採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團之入選僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展効力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。

根據股份獎勵計劃，可授予以及可向個別入選僱員授予的股份的最高數量為本公司於該採納日期已發行股本的1%(即34,659,508股股份)。

於截至2016年12月31日止年度內，本集團根據股份獎勵計劃授出3,517,115股股份給予若干執行董事及入選僱員，而截至2016年12月31日止年度內，該計劃已歸屬之獎勵股份為4,022,474股。

## 董事會報告

## 股票掛鈎協議

除上文所披露外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

## 證券權益披露

## 董事及高級行政人員於本公司的權益及淡倉

於2016年12月31日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,299,242,942 (附註1)	67.637%
許世壇	實益擁有人	2,532,227 (附註2)	0.075%
湯沸	實益擁有人	391,995 (附註3)	0.012%
廖魯江	實益擁有人	356,847 (附註4)	0.011%
闕乃桂	實益擁有人	227,482 (附註5)	0.007%
劉賽飛	實益擁有人	833,942	0.025%

附註：

1. 該2,299,242,942股股份指分別由許榮茂先生直接全資擁有的公司Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司持有的本公司權益。
2. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的76,760股被視為擁有的權益。
3. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的124,731股被視為擁有的權益。
4. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的55,782股被視為擁有的權益。
5. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的119,533股被視為擁有的權益。

除上文披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

## 主要股東權益

於2016年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

### 本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
<b>好倉</b>			
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註1	1,947,984,000	57.304%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	57.304%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	附註3	351,258,942	10.333%

附註：

1. 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。
2. 所披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。
3. 所披露的權益指世盈財經持有本公司的權益，世盈財經乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。

除上文披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

## 董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2016年12月31日止年度以下董事被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務所擁有權益。

本公司主席兼執行董事許榮茂先生目前透過若干私人公司(統稱「私人集團」)在中國擁有物業權益。

董事(包括擁有私人集團業務權益的董事)將於有需要時根據組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何本公司董事會決議案放棄表決權。

## 董事會報告

**獲准許的彌償條文**

根據組織章程細則規定，本公司董事、秘書及其他高級人員於其執行職務時可能承擔或蒙受之所有訴訟、成本、押記、虧損、賠償及開支，有權獲得由本公司之資產及溢利中提供彌償。此外，本公司已就董事面對有關法律訴訟安排適當的董事及高級人員責任保險。

**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
	<b>85,549,000</b>			<b>872,668,666.70</b>

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。

董事會認為上述購買股份乃符合本公司及其股東之最佳利益，並且可提高本公司之每股股份的資產淨值及／或盈利。

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。

## 根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司訂立協議如下：

1. 於2013年5月21日已訂立之融資協議，借款人獲提供金額為人民幣1,000,000,000元的定期貸款融資，貸款的期限為訂立融資協議日期起計36個月。該融資協議由(其中包括)本公司間接擁有25%股權之天津南新城房地產開發有限公司作為借款人、本公司作為保薦人之一及融資協議列明的若干金融機構作為初始貸款人訂立。該項貸款已於2016年8月全數償還。
2. 於2013年10月10日已訂立之融資協議，借款人獲提供金額為2,700,000,000港元的可轉讓定期貸款融資，貸款的期限為首次提取日期起計36個月。該融資協議由(其中包括)本公司間接擁有25%股權之煌迪有限公司作為借款人、本公司作為擔保人之一及東亞銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司作為原貸款人及委任牽頭安排行訂立。該項貸款已於2016年8月全數償還。
3. 於2014年6月12日已訂立之信貸協議，本公司獲提供金額分別為665,000,000美元及555,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資，貸款的期限為訂立信貸協議日期起計48個月。該信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、本公司的若干附屬公司作為擔保人、香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司作為委任牽頭安排及協調行、東亞銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、三井住友銀行、大豐銀行股份有限公司、Goldman Sachs Bank USA、中信銀行(國際)有限公司、摩根大通銀行香港分行、Morgan Stanley Senior Funding, Inc.及UBS AG香港分行作為委任牽頭安排行、信貸協議列明的若干金融機構作為原貸款人及渣打銀行(香港)有限公司作為融資代理人訂立。該項貸款已於2016年5月全數償還。
4. 於2015年4月22日已訂立之融資協議，借款人獲提供金額為89,000,000美元之定期貸款融資，貸款的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)Peak Castle Assets Limited(一間本公司間接擁有的全資附屬公司)作為借款人、本公司及許榮茂先生作為擔保人、中國銀行股份有限公司澳門分行、中國銀行股份有限公司悉尼分行、馬來西亞中國銀行及中國銀行股份有限公司馬尼拉分行作為安排行及原貸款人、以及中國銀行股份有限公司澳門分行作為代理人訂立。該項貸款已於2016年3月全數償還。
5. 於2017年1月6日已訂立之融資協議，本公司獲提供金額為人民幣3,000,000,000元之銀團貸款融資，貸款的期限為首次提款日起計36個月。該貸款協議由(其中包括)本公司作為借款人、上海浦東發展銀行寶山支行、上海銀行股份有限公司徐匯支行、上海農商銀行寶山支行作為初始貸款人，上海浦東發展銀行寶山支行作為牽頭行，以及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行為代理行訂立。

以上每份協議規定，倘(a)許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本之實際權益至少51%；或(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之股本、合約或其他方式；或(b)許榮茂先生不再擔任本公司之董事會主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內繼任本公司董事會主席，上述各項貸款融資之承諾可予取消，而貸款融資之所有未償還款項或會即時到期並須償還。

## 董事會報告

### 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事知悉的情況下，於截至2016年12月31日止年度及截至本報告日期止，本公司根據上市規則規定一直保持足夠公眾持股量佔本公司已發行股份25%以上。

### 企業管治

本公司致力達致及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東之利益十分重要。有關本公司所採納企業管治常規及守則的資料載列於本年報的企業管治報告第58至71頁。

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度財務報表，任期將屆滿，惟符合資格，並願意於本公司應屆股東週年大會膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

**許榮茂**

主席

香港，2017年3月29日

# 企業管治報告



## A. 企業管治常規

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)致力達致及維持高水平的商業道德標準及企業管治。本公司堅信如要達到本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)長遠的業務目標，以負責、透明和公平的態度經營業務極為重要。透過恪守這些原則，長遠可提升本集團以及股東的利益。

於截至2016年12月31日止財政年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文，惟其中涉及一項偏離則除外，該項偏離為守則條文第A.2.1條，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。該偏離相關守則條文的原因列述於下文「C.2主席及行政總裁」一段。

## B. 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄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守則。在公布本集團中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確定彼等在本財政年度內已遵守標準守則內列載的所須標準。

## C. 董事

### C.1 董事會

本公司董事會(「董事會」)共有九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

董事會每年舉行四次例會(每季一次)，並於有需要時舉行會議。於截至2016年12月31日止財政年度內，董事會共舉行四次會議，所有董事均有出席。年內全體董事均親身或採用電子通訊方式出席董事會會議。董事出席記錄詳情見載於第62頁的列表。除正式會議外，需要董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。

### C.2 主席及行政總裁

許榮茂先生於年內出任本公司主席，亦是本公司的行政總裁。此與管治守則內的守則條文第A.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

許榮茂先生為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於房地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由五名執行董事、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。

董事會主席許榮茂先生領導董事會制訂政策及業務方針和確保董事會履行職責。其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會制定之策略及政策。

### C.3 董事會組成

董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，於截至2016年12月31日止財政年度內及截至本報告日期止董事的姓名臚列如下：

#### 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  
關乃桂先生(於2016年1月15日獲委任)  
許幼農先生(於2016年1月15日退休)

#### 非執行董事

劉賽飛先生

#### 獨立非執行董事

簡麗娟女士  
呂紅兵先生  
林清錦先生

所有現任董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」。

董事會由五名執行董事及四名非執行董事組成。於四名非執行董事中有三名為獨立非執行董事，佔董事會總人數三分之一。非執行董事提供獨立意見和判斷，對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。本公司的審核委員會(「審核委員會」)成員只包括獨立非執行董事。

董事會認為所有三名獨立非執行董事為身份及判斷獨立的董事，符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。本公司接獲所有獨立非執行董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出之確認。

## 企業管治報告

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

#### C.4 委任、重選和罷免

各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約。然而，彼等須根據本公司組織章程細則（「細則」）於股東週年大會輪流退任後獲本公司重新委任。細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次輪流退任，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪流退任。所有董事（包括非執行董事）之委任有效期為三年。細則亦有規定，任何被董事會委任的董事（不論是填補董事會臨時空缺或是增添現時董事會成員）將任職至下一緊接之本公司股東週年大會，並合資格膺選連任。

#### C.5 提名委員會

本公司已於2006年6月9日成立提名委員會（「提名委員會」），其大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生（提名委員會主席）及本公司三名獨立非執行董事。

提名委員會於截至2016年12月31日止財政年度內舉行過兩次會議，成員的出席詳情見載於第62頁的列表。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉。如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

提名委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站[www.shimaoproperty.com](http://www.shimaoproperty.com)。

提名委員會於截至2016年12月31日止財政年度內的工作為審閱董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）。

董事會提名呂紅兵先生在2016年舉行的股東週年大會上重選連任獨立非執行董事一事的說明已包括在附有相關會議通告的通函內，列出董事會認為彼屬於獨立人士的原因。

董事會為本公司採納董事會成員多元化政策，規定提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應考慮多元化在各方面的裨益，包括但不限於性別、年齡、種族、文化及教育背景、專業經驗、行業及業務相關的經驗、技能、知識及服務年資，以使董事會具備合適且均衡的專門技術、經驗及背景。委任任何董事時均應先就本公司的利益整體考慮上述因素。提名委員會將監察董事會成員多元化政策的執行，並將不時在適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。

## C.6 董事責任

每名新委任的董事獲由公司秘書提供的簡報及介紹彼作為一名董事的法律和其他責任、董事會的角色以及本公司業務與營運的資料。本公司適時向董事提供適當及充足的資料，讓董事緊貼本集團的最新發展，並協助彼等得以在掌握有關資料的情況下進行決策，以及履行作為本公司董事的職責和責任。各董事可就經營事項個別接觸高級行政人員。

每名董事知悉彼須付出足夠時間及關注程度處理本公司事務。各董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

董事獲持續提供最新的法律及監管發展、業務及市場動向及本集團的策略發展等資料，以助彼等履行職務。自2012年1月起，全體董事須向本公司提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

根據公司秘書存置之記錄，年內所有董事皆有參與持續專業發展，相關資料列述如下：

董事	閱讀材料
許榮茂先生	✓
許世壇先生	✓
湯沸女士	✓
廖魯江先生	✓
關乃桂先生(於2016年1月15日獲委任)	✓
劉賽飛先生	✓
簡麗娟女士	✓
呂紅兵先生	✓
林清錦先生	✓
許幼農先生(於2016年1月15日退休)	不適用

於截至2016年12月31日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

董事	出席次數／會議數目				
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會
許榮茂先生	4/4	不適用	2/2	2/2	1/1
許世壇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
湯沸女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
廖魯江先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
關乃桂先生 (於2016年1月15日 獲委任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
劉賽飛先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
簡麗娟女士	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
呂紅兵先生	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
林清錦先生	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
許幼農先生 (於2016年1月15日 退休)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

## 企業管治報告

所有獨立非執行董事均有出席上一次於2016年舉行的股東週年大會。上一次於2016年6月舉行的本公司股東週年大會全體董事的出席記錄詳情見上表。

**C.7 資料提供及使用**

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均適時送交予所有董事，以確保董事就董事會會議上提出的討論事項掌握充分資料以作出決定。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

**D. 董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核****D.1 薪酬的水平及組成及披露**

本公司已於2006年6月9日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，其大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為呂紅兵先生。

薪酬委員會於截至2016年12月31日止財政年度內舉行過兩次會議，成員的出席詳情見載於第62頁的列表。

薪酬委員會的主要職能是評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的購股權計劃、股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

薪酬委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站[www.shimaoproperty.com](http://www.shimaoproperty.com)。

薪酬委員會於截至2016年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事和高級管理層的全體薪酬政策和架構；及
- (b) 考慮及批准本公司全體董事及高級管理層的酬金。

董事(包括執行董事，彼等亦為本公司之高級管理層)薪酬詳情載列於本年報綜合財務報表附註32。

## E. 問責及核數

### E.1 財務匯報

全體董事每月均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要財務資料。

董事負責監督每個財務期間財務報表的編製，該財務報表乃真實及公平地反映本集團相關期間內的財務狀況、業績與現金流量。

在編製截至2016年12月31日止財政年度財務報表時：

- (a) 選用合適的會計政策，貫徹應用該等會計政策，符合適當的會計準則；
- (b) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (c) 確保適當應用持續經營的假設。

董事並不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力(按管治守則的守則條文第C.1.3條所指)。

本公司明白到高質素的企業匯報對加強與本公司股東的長遠和互信關係相當重要，並旨在於各種企業通訊，對本公司之業績、狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審。本公司分別於相關期間終結後按時公布全年及中期業績。

### E.2 風險管理及內部監控

本公司已制定風險管理及內部監控系統，以確保根據統一指引來識別、評估、管理、監控及呈報本公司所有重大風險，並於需要時匯報高級管理層、審核委員會及董事會。該系統旨在促進股東價值增長，確保本公司履行對權益持有人的承諾及維護本公司的聲譽和資產。

本公司亦已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，以確保財務報表的編製符合會計準則及適用的法律和規例。

董事會確認負責監管及維持本公司健全及有效之風險管理及內部監控系統，並透過審核委員會檢討風險管理及內部監控系統的效用。上述系統旨在控制未能達成業務目標的風險，而非消除該風險，僅可為避免重大的失實陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

## 企業管治報告

本公司以「三道防線」模式作為風險管理的基本架構：



### 第一道防線

本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個營運單位(作為承擔風險單位)負責識別、評核、減低及監察其各自的風險，以及按時向執行委員會匯報該等風險管理工作。相關部門須負責審查遵守情況和更新有關規則、法例和規例上新的要求；而內部監控部則須定期評估及提交報告予高級管理層。

### 第二道防線

風險管理涵蓋本集團業務的所有方面，是制定戰略計劃、編製經營計劃及預算、完成具體項目審批申請及制定管理項目規劃時至關重要的一環。有效的風險管理可維持競爭力，亦可通過實施良好商業慣例來確保本集團達致戰略、經營及管治目標，保障公司聲譽、價值及誠信。

### 第三道防線

內部審計部於本集團風險管理及內部監控系統擔任重要角色，主要監察本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的成效，為本集團財務及營運活動提供獨立評估，並向有關管理層作出建設性的建議，使該管理層能作出相應之行動。內部審計部對各審核單位作出定期風險評估並按其風險評級訂立年度內審計劃，審核的結果會定期向執行委員會及審核委員會匯報，包括但不限於指出無法執行任何該等監控程序的失誤或任何程序出現重大弱點。除執行其既定之工作外，內部審計部亦需執行其他涉及檢討或調查性質之工作，負責協調企業風險管理工作及就本集團的重大風險管理範疇進行檢討，亦會跟進執行有關計劃之修正職能，確保監控工作令人滿意。

### 高級管理層

高級管理層負責管理本公司的風險管理計劃，亦負責因應環境變化及本公司風險承受能力，確保本公司業務營運符合風險管理政策。高級管理層須對本公司營運產生的風險負責，包括確保業務策略符合公司風險理念及文化，遵守風險管理政策與流程規定。

除由董事會監管外，本公司亦已制定風險管理流程以識別、評估及管理重大風險，解決重大內部監控缺陷(如有)。本集團執行委員會負責透過本公司內部審計部進行年度風險申報。內部審計部成員定期與不同的高級管理人員舉行會議，以檢討及評估風險，並商討解決重大內部監控缺陷(如有)的辦法，包括作出相關改變，然後整理結果，重新評定各項風險，並制定應對計劃。執行委員會負責審閱風險評估結果，然後提呈審核委員會及董事會審閱。

### 審核委員會及董事會

審核委員會協助董事會履行其於本公司財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務及內部審計職能方面資源的監管及企業管治角色。董事會定期獲悉內部審計的結果及因應審核委員會之推薦採取相應行動計劃。

### 風險管理

本公司不斷完善全面風險管理體系，以確保本公司決策和經營行為不會產生嚴重損害經濟、環境和社會價值的影響，以實現可持續的商業成功。



## 企業管治報告

董事會已透過審核委員會就本公司的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，並認為現有的風險管理及內部監控系統足夠而有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。董事會並不察覺任何可能影響股東而須予關注的重要事項，並相信本公司的風險管理及內部監控系統完全符合管治守則中各項有關風險管理及內部監控的守則條文，包括符合對本公司有重大影響的法律和規例上的要求。

本公司確認於2016年已遵守管治守則有關風險管理及內部監控的守則條文。董事會對風險管理及內部監控系統進行年度審閱時，已確認本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源充分水平、員工資歷及經驗足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦充足。

本公司已制定內幕消息政策，定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。本公司的執行董事及公司秘書負責評估任何不可預計重大事件可能對股份價格或成交量的影響，並決定有關資料是否視為內幕資料，而須根據上市規則第13.09條及13.10條和《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XIVA部的內幕資料條文在合理可行情況下盡快披露。

### E.3 審核委員會

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以供彼等評論及保存。

本公司已於2006年6月9日成立審核委員會，全部成員皆為獨立非執行董事。審核委員會由三名成員組成，包括簡麗娟女士(審核委員會主席)、呂紅兵先生及林清錦先生。

概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計一年內，擔任本公司審核委員會成員。此外，簡麗娟女士持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

審核委員會於截至2016年12月31日止財政年度內舉行過兩次會議，成員的出席詳情見載於第62頁的列表。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

審核委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站[www.shimaoproperty.com](http://www.shimaoproperty.com)。

審核委員會於截至2016年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討外聘核數師的審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (b) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (d) 在向董事會提交本集團中期及全年綜合財務業績前作出審閱；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；及
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統。

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度綜合全年業績。

本公司聘用羅兵咸永道會計師事務所為外聘核數師。審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次。核數師就其申報責任發出之聲明載於本年報第77頁至81頁之獨立核數師報告。

於達致其意見時，核數師在概無任何限制之情況下進行全面審核，並能與本公司個別董事(包括審核委員會委員)及管理層接觸。

本公司核數師有關截至2016年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	9,400
其他服務	
— 發售票據之相關服務	1,500
— 其他服務	2,450
合計	13,350

## 企業管治報告

## F. 董事會權力的轉授

### F.1 管理功能

董事會與管理層之間有清晰的責任分工。董事會制訂、指引及批准本集團的整體策略，並監督及監控本集團業績，而管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事會就管理層的權力給予清晰的指引，並不時檢討授予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團之利益。

董事會特定地授權管理層處理的主要企業事項包括編製中期報告及年報、於刊登公告及通函前供董事會批准、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施及監察內部監控及風險管理系統、遵守相關法定規定、規則及規例。

### F.2 董事會轄下的委員會

本公司已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任。

所有三個董事會委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議。

### F.3 企業管治職能

董事會負責履行管治守則的守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責。年內，董事會履行了(其中包括)以下之職責：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定方面的政策；及
- (c) 檢討本公司遵守管治守則之情況及在企業管治報告內的披露。

## G. 與股東的溝通

### G.1 有效溝通

本公司已經制定股東通訊政策，確保本公司股東，包括個人及機構股東(統稱「股東」)，及在適當情況下包括一般投資人士，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。

本公司管理人員相信，與廣大投資者維持有效溝通是必需的。年內，執行董事及高級管理人員在中國、香港及海外國家與機構投資者及財經分析員舉行定期簡報、出席投資者論壇及參與路演，讓投資者緊貼本集團的業務及發展。此外，本公司充分利用互聯網讓股東輕易全面地獲得資訊。電子版本年報和中期報告、於投資者會議提供的投影片，以及有關本集團業務的最新消息、公告及一般資訊登載於本公司網站www.shimaoproperty.com。本公司網站提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，讓股東可隨時向董事會提出查詢。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效平台。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼本集團的策略和目標。董事、高級管理人員及外聘核數師會出席股東大會回答股東問題。

本公司2016年股東週年大會已於2016年6月20日舉行。董事出席2016年股東週年大會的詳情見載於第62頁的列表。本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所出席了2016年股東週年大會，會議期間其代表可回答股東的提問。

## G.2 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，本公司股東大會的表決必需以投票方式進行，以使每一股份皆有一票表決權。股東大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。表決結果分別於聯交所及本公司網站公布和登載。

## H. 公司秘書

林綺薇女士為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。年內，林女士共接受了超過15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席及副主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

## I. 股東權利

### I.1 召開股東特別大會之程序

根據細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司已繳足股本十分之一、附有於本公司股東大會投票權的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩個月內舉行。

## 企業管治報告

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓。股東特別大會呈請人必須於該書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽名，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之股份過戶及登記香港分處將核實股東特別大會呈請人於呈請上所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲本公司之股份過戶及登記香港分處確認股東特別大會呈請人之呈請有效，公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，向全體登記股東發出足夠通知，安排董事會召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實為無效，本公司將不會按要求召開股東特別大會及會通知股東特別大會呈請人。

倘若於交付呈請二十一日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可以相同的方式召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

## 1.2 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東大會上動議決議案，股東須遵守細則第58條。有關規定及程序如上述。

## 1.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會議上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交本公司總辦事處或本公司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，惟該等通告的最短通告期限為至少七日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告翌日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序登載於本公司的網站。

## 1.4 向董事會提出查詢之程序

本公司歡迎股東提出有關本集團管理及企業管治的意見及關注事項。本公司的網站www.shimaoproperty.com提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼及電話號碼，股東可隨時用以向董事會提出查詢。

## J. 憲章文件的重大修訂

在截至2016年12月31止財政年度內，本公司的憲章文件並無任何重大更改。

# 董事及 高級管理層簡介



## 執行董事

### 許榮茂(主席)

許榮茂先生，66歲，為世茂房地產控股有限公司(「本公司」)主席、執行董事及本集團創辦人。許先生在物業發展、物業投資及酒店經營業務方面擁有超過27年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現為中國人民政治協商會議(「政協」)第十二屆全國委員會委員兼經濟委員會副主任、中華全國歸國華僑聯合會副主席、中國僑商聯合會會長、中國僑商投資企業協會常務副會長、上海市僑商會會長、世界華商聯合促進會會長、中華紅絲帶基金執行理事長及香港新家園協會會長。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許先生亦為本公司持有58.92%的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間在上海證券交易所上市之公司)的非執行董事長及世茂國際控股有限公司的主席及董事。許先生為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XV部定義之本公司主要股東Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司主席及執行董事。許先生是許世壇先生(本公司副主席兼執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的父親。

### 許世壇(副主席)

許世壇先生，40歲，為本公司副主席兼執行董事，自2000年3月加盟本集團後一直出任本集團的銷售總監，許世壇先生負責本集團項目的銷售、營銷、管理及設計工作。他在物業發展方面擁有超過18年的經驗，負責上海世茂濱江花園的銷售及營銷，並成功令上海世茂濱江花園從2001年至2004年連續4年榮獲上海市住宅項目銷售金額第一名。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許世壇先生為中華全國青年聯合會常務委員會委員及上海市政協委員，他分別自2004年11月17日及2008年4月21日起擔任本公司的執行董事及副主席。許世壇先生亦為上海世茂的董事。許世壇先生為本公司主席、執行董事及控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))許榮茂先生的兒子及上海世茂副董事長許薇薇小姐的弟弟。

### 湯沸

湯沸女士，46歲，自2004年7月起加盟本集團及於2013年2月6日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁，負責本集團的財務管理。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過23年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。



## 廖魯江

廖魯江先生，45歲，自2011年1月起加盟本集團及於2013年2月6日獲委任為本公司執行董事，現為本集團首席營運總裁，負責本集團的企業運營管理及信息系統。廖先生於清華大學取得公共管理學碩士學位，在公司管理方面已累積超過14年經驗。加盟本集團之前，廖先生曾於2003年至2006年於安家世行集團擔任北方區域人力資源高級經理。自2006年至2010年於北京龍湖地產有限公司擔任人力資源副總經理及該集團人力資源總監(地產)。

## 關乃桂

關乃桂先生，49歲，自2011年起加盟本集團及自2016年1月15日起出任本公司執行董事，現為本集團副總裁，負責本集團的成本管理及設計管理。關先生於重慶建築大學(現併入重慶大學)取得工學碩士學位，在房地產經營管理方面已累積超過21年經驗。加盟本集團之前，關先生曾於2006年至2011年於中海地產集團有限公司擔任部門總經理及天津公司總經理職務。

## 非執行董事

### 劉賽飛

劉賽飛先生，55歲，自2003年起加盟本集團，於2010年2月1日獲委任為本公司執行董事，並於2015年1月9日起調任為本公司非執行董事。他亦為上海世茂的董事及總裁。劉先生於2000年取得澳洲西悉尼大學工程管理碩士學位，並於建築設計及項目管理方面擁有逾32年經驗。加盟本集團之前，劉先生於1998年至2001年任職於CRG Contractors Dte，自2001年至2003年於Shanghai Merry Land Co., Ltd.擔任項目經理。

## 獨立非執行董事

### 簡麗娟

簡麗娟女士，62歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過25年經驗。簡女士是亞洲資產管理有限公司(一間獲香港證券及期貨事務監察委員會認可的持牌法團)的負責人員、董事總經理及控股股東。簡女士目前於以下於聯交所上市的公司之董事會出任獨立非執行董事：首長國際企業有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、中國航天萬源國際(集團)有限公司及四海國際集團有限公司。簡女士亦為新加坡證券交易所有限公司凱利版上市公司中航國際船舶控股有限公司之獨立董事。簡女士亦是香港會計師公會會員、香港董事學會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

### 呂紅兵

呂紅兵先生，50歲，自2004年11月17日起出任本公司獨立非執行董事。呂先生於1991年取得華東政法大學的法學碩士學位並在國內企業及證券法方面擁有超過24年經驗。呂先生現任於深圳證券交易所及聯交所上市的中興通訊股份有限

## 董事及高級管理層簡介

公司的獨立非執行董事，亦為於上海證券交易所上市的上海申通地鐵股份有限公司及於深圳證券交易所上市的山東航空股份有限公司的獨立董事。呂先生是國浩律師集團事務所的首席執行合夥人、中華全國律師協會副會長、上海國際經濟貿易仲裁委員會委員及仲裁員、上海仲裁委員會委員及仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外經貿大學客座教授、中國證監會併購重組專家諮詢委員會委員及上海證券交易所上市公司委員會委員。

### 林清錦

林清錦先生，56歲，自2006年6月1日起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位，並為英國皇家特許土木工程測量師學會(Chartered Institute of Civil Engineering Surveyors)及皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的資深會員。由2003年至2006年，林先生是皇家特許測量師學會中國分會(Royal Institution of Chartered Surveyors China Group)的副會長。林先生是中國土木工程師學會會員，並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監理協會的顧問，並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過15年。林先生於物業發展和建築業擁有33年經驗，並曾為建築承包商，包括瑞安承建有限公司、中國建築工程總公司及合和建築有限公司工作。由1990年至1991年間，林先生受聘為工料測量師並於倫敦工作。在1996年移民澳洲並於悉尼經營項目管理公司之前，林先生曾於若干顧問公司及香港政府建築署工作。由1994年至1996年間，林先生於內地多個投資項目中出任Sino Regal Ltd. (HK)的項目總監。林先生於1998年成立測量及管理顧問公司後，一直參與多個中國及澳門大型項目，包括在北京奧林匹克公園內興建酒店、辦公大樓及商業綜合中心等涉及2008年北京奧運會的項目。2016年10月，林先生公司合併加入信永中和(北京)國際工程管理諮詢有限公司(「信永中和」)，林先生於2016年10月1日成為信永中和合夥人。

### 高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自本公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告刊發以來之董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
<b>獨立非執行董事</b> 簡麗娟女士	於2016年9月28日辭任亞洲投資研究有限公司的董事總經理及負責人員職務。
林清錦先生	於2016年10月1日成為信永中和(北京)國際工程管理諮詢有限公司合夥人。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

# 股東資料

## 年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站 ([www.shimaoproperty.com](http://www.shimaoproperty.com)) 及香港交易及結算所有限公司之網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 瀏覽。股東若已透過或已選擇透過 (或被視為已同意選擇) 以電子形式收取本年報，但 (i) 仍欲收取印刷本；或 (ii) 因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至 [shimao-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:shimao-ecom@hk.tricorglobal.com) 或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心22樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司 (「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取日後本公司公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

## 股東週年大會 (「股東週年大會」)

2017年股東週年大會將於2017年6月19日 (星期一) 舉行。2017年股東週年大會通告刊載於發給股東的通函內；該通函連同本年報已一併寄送予股東。2017年股東週年大會通告及代表委任表格亦登載於本公司網站。

## 2016年股息

中期股息	每股普通股26港仙
特別股息	每股普通股6港仙
建議末期股息	每股普通股44港仙

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2017年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2017年6月13日 (星期二) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	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)

為確定股東有獲派末期股息的權利：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2017年7月12日 (星期三) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2017年7月13日 (星期四) 及2017年7月14日 (星期五)
記錄日期	2017年7月14日 (星期五)
寄發末期股息	2017年7月28日 (星期五)

# 獨立核數師報告

## 致世茂房地產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

世茂房地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第82至176頁的綜合財務報表，包括：

- 於2016年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值
- 商譽減值

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項

#### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.7「重大會計政策概要－投資物業」及附註7「投資物業」。

貴集團截至2016年12月31日的投資物業為人民幣32,271百萬元，而重估收益人民幣1,997百萬元於截至2016年12月31日止年度的綜合收入報表入賬，分別佔截至2016年12月31日總資產的12.3%及截至2016年12月31日止年度除所得稅前利潤的15.1%。

我們關注此方面是由於按投資物業估值計算的年內投資物業結餘及重估收益對財務報表至關重要，且由獨立專業合資格估值師(「估值師」)進行的投資物業估值十分依賴市價和預計成本等主要假設的估計。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們評估估值師的能力、獨立性及信用度。

在內部估值專家的協助下，我們評估所使用的估值方法可否接納。

我們抽樣測試估值所使用的輸入值(例如租約、可獲得的第三方報告和可比較物業的市場數據等可用證據)。我們亦檢查估值模型的相關運算是否準確。

通過對比市價與近期可比較交易市價和對比項目預算與將產生的估計成本，我們對管理層於估值時所採用的主要假設估計提出質疑。我們亦估算過往實際與預算的差異，評估項目預算是否可靠。

此外，我們評估管理層的敏感度分析以考慮實際結果與主要假設估計的差異有否可能導致投資物業估值的重大變動。

我們根據所進行的工作發現管理層使用的方法可獲接納，而所用主要假設估計乃基於我們搜集的事實作出。

## 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<b>商譽減值</b>	
請參閱綜合財務報表附註2.8「重大會計政策概要－無形資產－商譽」及附註9「無形資產」。	我們比較獲批准的預算、過往趨勢、可獲得的市場數據及行業前景，評估現金流量預測所用的主要假設(例如毛利率(不含土地增值稅)及收入長期增長率)。
於2016年12月31日，於中國股市上市的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)的有關商譽為人民幣1,710百萬元，佔貴集團商譽的92.9%及資產淨值的1.94%。	在內部估值專家的協助下，我們評估貼現現金流預測所用的貼現率。
管理層須每年評估商譽減值。鑑於中國股市波動及2016年12月31日上海世茂的市值低於其賬面淨值，管理層須根據貼現未來現金流量計算評估有否需要減值。	我們測試貼現現金流預測的運算是否準確及比較現金流預測與最近獲准的管理層計劃。我們亦比較本年度實際表現與上一年度的管理層計劃，評估管理層計劃是否可靠。
我們關注此方面是由於編製貼現現金流預測涉及對上海世茂毛利率(不含土地增值稅)、收入長期增長率及貼現率的主要假設估計。	此外，我們評估管理層的敏感度分析以考慮實際結果與主要假設估計的差異有否可能導致商譽減值。
	基於以上流程，我們發現管理層的主要假設估計乃基於我們搜集的事實作出。

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載全部資料(不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告)。

我們對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，而我們並無對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料有重大不符，或似乎有重大錯誤陳述。

基於已進行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。在此方面，我們並無任何報告。

### 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 獨立核數師報告

**核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)**

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張展豪先生。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，2017年3月29日

# 綜合資產負債表

於2016年12月31日

	附註	12月31日	
		2016年 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	6	13,493,658	11,571,944
投資物業	7	32,270,913	30,025,297
土地使用權	8	8,218,571	7,921,887
無形資產	9	1,840,658	1,840,684
聯營公司	10	912,465	898,275
合營企業	11	9,183,425	9,784,898
應收關聯方款項	12	1,923,231	2,774,694
可供出售金融資產	13	941,256	1,204,470
遞延所得稅資產	14	2,298,849	1,983,977
其他非流動資產	15	1,629,639	1,311,526
		<b>72,712,665</b>	69,317,652
<b>流動資產</b>			
存貨	16	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	17	20,256,536	14,786,878
收購土地使用權之預付款項	18	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	13	3,000,000	–
應收關聯方款項	12	2,623,314	1,581,929
衍生金融工具	19	90,199	41,782
受限制現金	20	2,875,658	3,817,713
現金及現金等價物	20	19,359,175	22,591,843
		<b>189,190,340</b>	174,937,039
<b>總資產</b>		<b>261,903,005</b>	244,254,691
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本	21	348,864	356,275
儲備	22	52,107,187	49,805,385
		<b>52,456,051</b>	50,161,660
<b>非控制性權益</b>			
永續資本工具	23	4,500,000	–
其他非控制性權益		31,260,942	24,587,660
		<b>35,760,942</b>	24,587,660
<b>總權益</b>		<b>88,216,993</b>	74,749,320

## 綜合資產負債表

於2016年12月31日

	附註	12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	24	49,188,203	52,867,396
融資租賃負債	25	222,353	386,365
遞延所得稅負債	14	5,666,533	5,471,821
		<b>55,077,089</b>	58,725,582
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	26	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	24	17,755,309	16,953,596
融資租賃負債	25	171,420	186,620
應付關聯方款項	27	27,788,670	24,447,996
遞延收入		—	2,010
		<b>118,608,923</b>	110,779,789
<b>總負債</b>		<b>173,686,012</b>	169,505,371
<b>總權益及負債</b>		<b>261,903,005</b>	244,254,691

第89頁至176頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

第82頁至176頁的財務報表於2017年3月29日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

許榮茂  
董事

許世壇  
董事

# 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
<b>收入</b>	5	<b>59,286,161</b>	57,732,974
銷售成本	29	(42,937,532)	(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	7	1,996,673	2,776,694
其他收入／其他收益－淨額	28	838,785	1,570,998
營銷及市場推廣成本	29	(1,352,643)	(1,615,275)
行政開支	29	(2,742,720)	(3,278,396)
其他營運開支	29	(268,509)	(288,194)
<b>經營利潤</b>		<b>14,820,215</b>	15,614,226
融資收入		369,832	341,262
融資成本		(1,545,778)	(1,749,910)
融資成本－淨額	30	(1,175,946)	(1,408,648)
應佔業績			
－聯營公司	10	37,584	108,684
－合營企業	11	(485,975)	(591,853)
		(448,391)	(483,169)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>13,195,878</b>	13,722,409
所得稅開支	33	(5,685,493)	(5,563,671)
<b>年度利潤</b>		<b>7,510,385</b>	8,158,738
<b>其他全面收入：</b>			
<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		(219,911)	(52,530)
<b>年度全面收入總額</b>		<b>7,290,474</b>	8,106,208

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
<b>歸屬於以下人士之年度利潤：</b>			
本公司權益持有人		5,171,855	6,115,784
非控制性權益		2,338,530	2,042,954
		<b>7,510,385</b>	8,158,738
<b>歸屬於以下人士之年度全面收入總額：</b>			
本公司權益持有人		5,042,283	6,082,102
非控制性權益		2,248,191	2,024,106
		<b>7,290,474</b>	8,106,208
<b>本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利</b>			
—基本(人民幣分)	34	150.6	176.7
—攤薄(人民幣分)	34	150.4	176.4

第89頁至176頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	附註	本公司權益持有人應佔				總計 人民幣千元
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	永續資本 工具 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	
<b>於2016年1月1日的結餘</b>		356,275	49,805,385	–	24,587,660	74,749,320
全面收入						
年度利潤		–	5,171,855	95,000	2,243,530	7,510,385
<b>年度其他全面收入</b>						
<i>可能重新歸類至損益的項目</i>						
可供出售金融資產的公允價值虧損		–	(172,763)	–	(120,451)	(293,214)
可供出售金融資產的公允價值虧損的稅項		–	43,191	–	30,112	73,303
<b>年度全面收入總額</b>		–	5,042,283	95,000	2,153,191	7,290,474
合營企業向附屬公司轉讓		–	–	–	1,229,298	1,229,298
非控制性權益注資	40(f)(i)	–	–	–	6,556,880	6,556,880
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	40(f)(ii)	–	116,685	–	(3,043,613)	(2,926,928)
出售附屬公司		–	–	–	(29,999)	(29,999)
以權益結算及股份支付						
– 僱員服務價值	22	–	50,005	–	–	50,005
– 購回股份		–	(37,198)	–	–	(37,198)
– 已收股息		–	7,518	–	–	7,518
永續資本工具	23	–	–	4,405,000	–	4,405,000
貨幣換算差額		–	(36)	–	–	(36)
股份購回						
– 購回股份	21	–	(758,374)	–	–	(758,374)
– 已收股息		–	6,455	–	–	6,455
– 註銷股本		(7,411)	7,411	–	–	–
股息及分派	35	–	(2,132,947)	–	(192,475)	(2,325,422)
<b>與擁有人的交易總額</b>		(7,411)	(2,740,481)	4,405,000	4,520,091	6,177,199
<b>於2016年12月31日的結餘</b>		348,864	52,107,187	4,500,000	31,260,942	88,216,993

## 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔			非控制性 權益	總計
	附註	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
<b>於2015年1月1日的結餘</b>		356,275	46,507,104	18,119,705	64,983,084
全面收入					
年度利潤		–	6,115,784	2,042,954	8,158,738
<b>年度其他全面收入</b>					
<i>可能重新歸類至損益的項目</i>					
可供出售金融資產的公允價值虧損		–	(44,909)	(25,131)	(70,040)
可供出售金融資產的公允價值收益的稅項		–	11,227	6,283	17,510
<b>年度全面收入總額</b>		–	6,082,102	2,024,106	8,106,208
非控制性權益注資		–	–	5,140,442	5,140,442
不導致控制權變更的附屬公司所有者 權益變動		–	(345,138)	(645,102)	(990,240)
以權益結算及股份支付					
– 僱員服務價值	22	–	92,205	–	92,205
– 購回股份		–	(40,184)	–	(40,184)
– 已收股息		–	9,984	–	9,984
股息及分派	35	–	(2,500,688)	(51,491)	(2,552,179)
<b>與擁有人的交易總額</b>		–	(2,783,821)	4,443,849	1,660,028
<b>於2015年12月31日的結餘</b>		356,275	49,805,385	24,587,660	74,749,320

第89頁至176頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

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
<b>經營業務活動產生的現金流量</b>			
經營業務所得現金淨額	36	5,629,945	10,652,710
已收利息		369,832	341,262
已付利息		(4,929,302)	(5,275,964)
已付中國所得稅		(4,530,997)	(3,391,855)
經營業務活動(所用)/所得現金淨額		(3,460,522)	2,326,153
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
購置物業及設備以及投資物業		(3,730,726)	(4,033,968)
出售物業及設備		19,899	26,572
購入土地使用權及其他非流動資產		(196,177)	(778,334)
購入貨幣期權	19	(13,714)	–
出售附屬公司	40	3,097,913	1,280,450
收購附屬公司	40	(154,462)	(3,061,634)
關閉聯營公司		–	1,663
出售聯營公司		–	70,514
購入可供出售金融資產	13	(3,100,000)	(70,000)
向聯營公司注資	10	(9,606)	(402,250)
向合營企業注資	11	(663,310)	(2,390,975)
收購股權之預付款項(增加)/減少	15	(660,000)	619,800
向合營企業及聯營公司墊款	12	(189,922)	(1,486,274)
銀行發行的結構性產品的投資所得款項	28	93,523	–
投資活動所用現金淨額		(5,506,582)	(10,224,436)
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
借貸及融資租賃負債所得款項		65,178,815	77,999,731
償還借貸及融資租賃負債		(69,759,851)	(69,842,585)
收購股份		(37,198)	(40,184)
出售衍生金融工具	19	105,775	–
購回股份		(758,374)	–
由附屬公司非控制性權益注資		6,556,880	5,140,442
增購附屬公司的額外權益		(1,881,928)	(990,240)
永續資本工具所得款項		5,100,000	–
贖回永續資本工具		(600,000)	–
向永續資本工具持有人作出分派		(95,000)	–
已付本公司權益持有人股息		(2,132,947)	(2,875,816)
已付非控制性權益股息		(192,475)	(51,491)
應付非控制性權益金額增加	27	2,951,746	1,208,497
已收股息		13,973	9,984
借貸產生的受限制現金抵押減少/(增加)		1,259,756	(560,445)
融資活動所得現金淨額		5,709,172	9,997,893
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>			
年初的現金及現金等價物		22,591,843	20,471,830
匯率變動的影響		25,264	20,403
年終的現金及現金等價物		19,359,175	22,591,843

第89頁至176頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 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披露於附註4。

#### (i) 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。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (ii) 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。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司由控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並由控制權終止之日起不再綜合入賬。

#### (a) 業務合併

本集團業務合併以購置會計法計算。收購附屬公司的轉讓代價按被收購公司的前擁有人所轉讓資產的公允價值、所產生的負債及本集團所發行的股權計算。轉讓代價包括因或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始於收購日按公允價值計量。

本集團以個別交易為基準確認於被收購公司的任何非控制性權益。於被收購方的屬現時擁有權權益並賦予持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的非控制性權益以公允價值或現時的擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控制性權益的所有其他組成部分以其收購日的公允價值計量，惟香港財務報告準則規定按其他計量基準則除外。

與收購有關的成本於產生時確認為費用。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 綜合入賬(續)

##### (a) 業務合併(續)

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日的賬面值於當日重新計量為公允價值，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購日按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允價值後續變動，將按照香港會計準則第39號的規定，確認為損益。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日的公允價值超過所收購可識別資產淨值的公允價值的差額以商譽列賬。就議價購買而言，如所轉讓代價、已確認非控制性權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在收入報表中確認(附註9)。

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益均予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產減值則除外。附屬公司呈報的金額於有需要時作出調整，以確保與本集團的會計政策一致。

##### (b) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易一即以彼等為附屬公司擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價的公允價值與應佔所收購該附屬公司資產淨值的賬面值的差額記錄於權益中。向非控制性權益出售而導致的收益或虧損亦記錄於權益中。

##### (c) 出售附屬公司

當本集團失去控制權，本集團於實體的任何保留權益將重新計量為失去控制權當日的公允價值，所產生的賬面值變動於損益中確認。此後以公允價值為初始賬面值將保留權益作為聯營公司、合營企業或金融資產計算。此外，任何先前在其他全面收入中確認的與該實體有關的數額，均當作本集團直接出售有關資產或負債計算。此項安排意味著先前在其他全面收入中確認的數額重新歸類至損益或轉撥至根據適用的香港財務報告準則規定／許可的其他權益。

#### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

收取投資股息時，如股息超過宣派股息期內附屬公司的總全面收益，或在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 合營安排及聯營公司

#### (i) 合營安排

本集團所有合營安排已應用香港財務報告準則第11號，根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資將分類為共同經營或合營公司，視乎各投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營公司。合營公司按權益法入賬。

根據權益法，合營公司的權益初始以成本確認，其後以確認本集團應佔收購後溢利或虧損以及其他全面收益變動的份額作出調整。本集團對合營企業的投資包括在購買時已辨認的商譽。在購買合營企業的所有權益時，購買成本與本集團應佔合營企業可辨認資產和負債公允價值淨額的差額入賬列為商譽。當本集團應佔某一合營公司的虧損等於或超過其在該合營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營公司作出付款。

本集團與其合營公司之間未變現交易收益按本集團在合營公司的權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策一致。

#### (ii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認。而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

如聯營公司的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後溢利或虧損於收入報表內確認，而應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在收入報表中確認於「按權益法入賬之應佔投資利潤」旁。

本集團與其聯營公司之間的上流和下流交易的溢利和虧損，在本集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策一致。

在聯營公司投資中所產生的攤薄盈利和虧損於收入報表確認。

### 2.4 分部呈報

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式相符。作出策略性決定的管理委員會已被認為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.5 外幣兌換

#### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載的項目以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於「融資成本—淨額」中確認，惟於股權內遞延作為合資格現金流量的對沖或合資格淨投資的對沖除外。

#### (iii) 集團公司

所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 所呈列各資產負債表中的資產與負債以該資產負債表日收盤匯率換算；
- 各收入報表中的收益及支出以平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

### 2.6 物業及設備

物業及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接相關開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

在建資產以歷史成本減去減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、借貸成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產之賬面值高於其估計可收回數額，則在建資產之賬面值將即時撇減至其可收回數額。

當其後成本可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的其後成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。替換部分之賬面值將取消確認。所有其他維修及保養成本於發生的財政期間在收入報表列為支出。

物業及設備以直線法以成本減餘值及減值虧損於估計可使用年期計算折舊，年率如下：

樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
樓宇裝修	10至20年
傢俬及設備	5至12年
噴射飛機及汽車	10至20年

每個報告期末均會審閱資產的餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回數額(附註2.9)。

出售盈虧為所得款項與賬面值的差額，並於收入報表「其他收入／其他收益—淨額」中確認。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有但本身並不佔用的租賃土地及樓宇，亦包括正在興建或發展作未來投資物業用途之物業。根據經營租賃持有的土地，當其符合投資物業餘下定義時分類為投資物業列賬。該情況下，相關經營租賃乃猶如其為融資租賃入賬。投資物業最初按其成本(包括有關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值即外聘估值師於各報告日期釐定之公開市值，乃基於活躍市場價格，並於必要時就特定資產的任何不同性質、位置或狀況作出調整。倘並無有關資料，本集團則會使用交投較淡靜市場的最近期價格或貼現現金流量預測等其他估值法。公允價值變動於收入報表中確認為「投資物業公允價值收益／虧損」。

倘實體認為在建投資物業的公允價值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公允價值能夠可靠計量，則該在建投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠計量或完工，以較先者為準。

倘投資物業由業主自用或在發展開始時以出售為目的，則重新分類為物業及設備或發展中物業或持作出售的落成物業，而物業的推定成本就其後的會計而言按其於更改用途日期的公允價值入賬。

倘物業及設備的項目因其用途變動而成為投資物業，該項目於轉變日的賬面值與公允價值的任何差額，根據香港會計準則第16號在權益中確認為物業及設備的重估。倘某項物業開始向另一方經營租賃，則由發展中物業或持作銷售用途的落成物業轉為投資物業，且當日物業的公允價值與先前賬面值間的任何差額應於損益中予以確認。

### 2.8 無形資產－商譽

商譽指收購成本超過本集團分佔被收購附屬公司／聯營公司／合營企業在收購日的可識別淨資產的公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司／合營企業的商譽計入於聯營公司／合營企業的投資。商譽至少每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不作撥回。出售實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽賬面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至各現金產生單位。該等分配對按經營分部予以識別並預期從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別作出。

### 2.9 於附屬公司、聯營公司、合營企業的投資及非金融資產的減值

無確定使用限期的資產(如商譽或未可用無形資產)毋須攤銷，但須每年進行減值測試。各項資產在出現任何顯示可能無法收回賬面值的事件或情況出現變化時，會對資產進行減值檢討。當資產賬面值超過可收回數額時則會就有關數額確認減值虧損。可收回數額乃資產公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估減值時，資產按可個別劃分的最小現金流量單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)會於每個呈報日期檢討是否可能出現減值撥回。

倘所投資的附屬公司、聯營公司或合營企業於宣派股息期間所收取的股息超過全面收入總額，或獨立財務報表中所列投資的賬面值超過被投資公司的資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值，則於收取該等投資的股息時須對該等投資進行減值測試。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 金融資產

#### (i) 分類

本集團將金融資產劃分為貸款及應收款項與可供出售金融資產兩類。分類方法視乎金融資產的購入目的而定。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

- 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無在活躍市場報價且附有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，並計入流動資產內，惟倘其到期日於報告期間結束後超過12個月，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的「應收關聯公司款項」、「應收貿易賬款及其他應收賬款」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。

- 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，包括指定歸類至此類別或不能歸類至任何其他類別的金融資產。除非管理層計劃於報告期間結束後12個月內出售投資，否則有關資產將計入非流動資產中。

#### (ii) 確認及計量

定期買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)確認。所有並非按公允價值計入損益之金融資產，於投資初時按公允價值加上交易成本確認。當收取自該等投資所得現金流量之權利到期或已轉讓及本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，則撤銷對該等金融資產的確認。可供出售金融資產隨後按公允價值入賬。貸款及應收款項利用實際利息法以攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公允價值變動於其他全面收入內確認。

當被分類為可供出售的證券被出售或出現減值時，已於權益確認的累計公允價值調整將計入收入報表「其他收入／其他收益－淨額」項下。

當本集團收款的權利確立時，可供出售股權工具的股息在收入報表內確認為「其他收入／其他收益－淨額」的一部分。

#### (iii) 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件，且可於一般業務過程中以及本公司或對手方違約、無力償債或破產時行使。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 金融資產(續)

#### (iv) 金融資產減值

- 貸款及應收款項

本集團於各報告期間結束時評估金融資產或一組金融資產有否出現減值的客觀證據，惟當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件以致出現減值(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量構成可合理估計的影響，則有關金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

減值的證據可包括債務人或一組債務人正處於重大財政困難、違約或拖欠償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量大幅減少，例如與違約相關的欠款或經濟狀況有所變動。

對貸款及應收款項而言，虧損金額為資產賬面值與按金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額(不包括尚未產生的日後信貸虧損)。資產的賬面值會被削減，而虧損金額則於綜合收入報表內確認。倘貸款及應收款項按浮動利率計息，計量任何減值虧損之貼現率則為合約下釐定的即期實際利率。在實際應用中，本集團可按某工具可觀察得到之市價為公允價值之基礎計量其減值。

如於後續期間，減值虧損金額減少，同時此減少客觀上與減值獲確認後發生的事項有關(例如債務人的信貸評級改善)，則將過往確認的減值虧損撥回，並於綜合收入報表內確認。

- 分類為可供出售金融資產

本集團於各報告期間結束時評估金融資產或一組金融資產有否出現減值的客觀證據。就權益投資而言，其證券公允價值大幅或持續跌至低於其成本亦為資產出現減值的證據。倘可供出售金融資產出現任何該等證據，則累計虧損(按收購成本與當時公允價值的差額，減金融資產過往於損益確認的任何減值虧損計量)會自權益重新分類，並於損益內確認。於綜合收入報表就股本工具確認的減值虧損不會透過綜合收入報表撥回。

### 2.11 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公允價值初始確認，其後按公允價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具，如屬對沖工具，則取決於被對沖項目的性質。

就不符合對沖會計處理的衍生金融工具而言，公允價值變動乃於綜合收入報表內即時確認為「其他收入／其他收益－淨額」。

本集團已訂立7年後到期的交易，有關交易的公允價值乃按估值模式釐定，所輸入資料並非全部為市場觀察所得價格或比率。該等金融工具初步以交易價格(一般為公允價值的最佳指標)確認，惟有關估值模式得出的價值或會有所不同。交易價格與估值模式間的差額一般稱為「首日損益」，並未即時於綜合收入報表內確認。

確認遞延首日損益的時間乃個別釐定。首日損益於交易日期內予以攤銷，或遞延直至可使用從市場觀察所得的數據釐定工具的公允價值，或透過結算變現。金融工具其後按公允價值計量，並就遞延首日損益作出調整。公允價值其後變動於綜合收入報表內即時確認，而遞延首日損益不予撥回。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 發展中物業

發展中物業以成本或可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用的可變動銷售開支以及預期完成所需成本。

物業發展成本包括發展期內產生的土地使用權成本、建築成本、借貸成本及專業費用。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的落成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的預計施工期超過正常營運週期。

### 2.13 持作銷售用途的落成物業

持作銷售用途的落成物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售所得款項(減適用可變動銷售開支)，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

### 2.14 生物性資產

生物性資產於各報告期末按公允價值減銷售成本計量，由此產生的任何收益或虧損在產生期間於損益中予以確認。將於一年內出售的生物性資產分類為流動資產。生物性資產的公允價值由專業估值師根據市值獨立釐定。

### 2.15 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款為因日常業務過程中所出售的物業或所提供的服務而應向客戶收取的款項。若應收貿易賬款及其它應收賬款預期於一年或以內收取(或如較長時間則為一般業務營運週期)，該等賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。有關本集團應收貿易賬款的會計處理及減值政策詳情，請分別參閱附註2.10(b)及附註2.10(d)。

### 2.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及原到期日為三個月或以內，及可隨時轉換為已知金額現金，且其價值變動風險輕微的通知存款。

### 2.17 股本

普通股分類為權益。

直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於權益列值為所得款項減少(扣除稅項)。

倘任何集團公司購買本公司之股本(庫存股份)，所支付之代價(包括任何增加之直接應佔成本(扣除所得稅))從本公司權益持有人應佔之權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取之代價(扣除任何增加之直接應佔交易成本及有關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔之權益中。

### 2.18 永續資本工具

無合約責任償還本金或支付任何分派的永續資本工具分類為權益的一部分。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.19 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而須支付款項的責任。倘應付貿易賬款於一年或一年之內到期(或如較長時間則為一般營運週期)，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付貿易賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.20 借貸

借貸首先按公允價值減已產生交易成本確認。借貸隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利息法於綜合收入報表確認。

借貸分類為流動負債，除非本集團可無條件將債務償還延遲至結算日後最少十二個月。

### 2.21 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，乃加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其作預定用途或銷售為止。

特定借貸有待合資格資產支銷前用作臨時投資而賺取的投資收入，自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

借貸成本包括利息開支、融資租賃之融資費用及外幣借貸產生的匯兌差額，而該等成本被視作對利息成本的調整。作為利息成本調整的匯兌收益及虧損包括倘實體以功能貨幣借貸可能產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之利率差。該等金額基於該實體以功能貨幣進行的相似借貸利率及借貸初期的遠期匯率來估計。

倘建設合資格資產耗時超逾一個會計期間，合資格撥充資本的匯兌差額按年度釐定，以功能貨幣借貸的假設利息與外幣借貸的實際利息之間的差額為限。過往年度不符合撥充資本化標準的匯兌差額不得於隨後年度撥充資本。

### 2.22 即期及遞延所得稅

本期間的稅項包括即期及遞延稅項。除與於其他全面收入確認或直接於權益內確認的項目有關的稅項外，均在綜合收入報表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期所得稅開支乃按結算日在本公司的附屬公司、聯營公司及合營企業經營及產生應課稅收入的國家已制定或大致制定的稅務法律計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的所採取的報稅準備，在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值兩者的暫時性差異進行確認。然而，倘遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅利潤或虧損，則不作入賬。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率(及法律)釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

遞延所得稅資產僅於有可能於預期日後可取得應課稅利潤，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債乃按於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時性差額作出撥備，除非撥回暫時性差異的時間可由本集團控制，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

當有法律上可強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵收的所得稅，且有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.23 僱員福利

#### (i) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

#### (ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管控獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和規例為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

#### (iii) 以權益結算及股份支付之交易

本集團推行多項以權益結算及以股份支付酬金之計劃，據此，實體獲僱員提供服務，作為本集團權益工具的代價。僱員提供服務以換取獲授股份/購股權的公允價值，乃確認為接受僱員服務的實體的資產成本或開支。

根據長期獎勵計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之股份之公允價值，乃根據授出日之股價而釐定。

根據購股權計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之購股權之公允價值，乃參考下列各項而釐定：

- 包括任何市場表現情況(例如實體之股價)；
- 不包括任何有關服務及非市場表現之歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及有關人士於一段特定時間內是否仍為該實體的僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員進行儲蓄)的影響。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 僱員福利(續)

#### (iii) 以權益結算及股份支付之交易(續)

非市場表現及服務條件包括在有關預期歸屬之購股權數目假設內。成本／開支的總額乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將歸屬的股份／購股權數目，並於收入報表內確認有關修訂對原來估計數字之影響(如有)，且就權益進行相關調整。

本公司於股份歸屬時自庫存股份發行股份，並於購股權獲行使時發行新股。所收取的款項(扣除直接應佔的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。

### 2.24 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額已可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出資源消耗的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣的時間值及該項責任涉及的特定風險的當前市場評估的除稅前費用為準。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若消耗資源的可能性改變導致極大可能出現資源消耗，或然負債將被確認為撥備。

### 2.25 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中，出售物業及服務的已收或應收代價的公允價值。收入按扣除折扣及與本集團公司銷售後列賬。收入的確認如下：

#### (i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收賬款時，方確認收入。確認收入前已售物業收取之按金及分期付款於綜合資產負債表流動負債項下列賬。

#### (ii) 物業管理服務

物業管理服務產生的收入於提供服務的會計期間內確認。

#### (iii) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

#### (iv) 租金收入

根據經營租賃出租的物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 收入確認(續)

#### (v) 酒店經營收入

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

#### (vi) 佣金收入

本集團佣金收入來自專營銷售的佣金收入於相關門店銷售貨品時確認。

#### (vii) 股息收入

股息收入於確立收款權利時確認。

### 2.26 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲取補助金，且本集團符合所有附加條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金乃作遞延，且配合擬補償成本的期間在收入報表中確認。

有關購置物業、設備及土地使用權的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期年期以直線法計入收入報表。

### 2.27 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

#### (i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在收入報表中支銷。

#### (ii) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付款項。

用作發展投資物業及銷售用途的物業的土地使用權，其所預先支付款項分別計入投資物業及發展中物業或持作銷售用途的落成物業的成本。

用作發展牧場的租賃土地使用權，按歷史成本列示。業務合併收購的租賃權按收購日期的公允價值確認。具無限使用年期的若干租賃權毋須攤銷，但須每年進行減值測試，按成本減累計減值虧損列賬。

用作發展酒店物業及自用樓宇的土地使用權，預先支付款項於資產負債表列作「土地使用權」並於租賃期內以直線法攤銷。期內在建物業的攤銷資本化為在建資產的成本。

#### (iii) 本集團為出租人

根據經營租賃所租賃之資產，計入綜合資產負債表之投資物業內。

### 2.28 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東或董事批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.29 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所說明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險為由保單持有人轉讓至保險人的事前風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質內容(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團在每個報告日期根據保險合同以現時對日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以估計日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於綜合收入報表中確認。

本集團視其為若干物業買家的按揭融資提供的擔保以及向其關連方提供的財務擔保合同為保險合同。

### 2.30 財務擔保合同

財務擔保合同乃要求發行人就持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失向持有人支付特定款項以作出彌償的合同。該等財務擔保授予銀行、金融機構及代表附屬公司、聯營公司及合營企業的其他機構作為貸款、透支及其他銀行融資的擔保。

財務擔保於授出日期在財務報表按公允價值進行初始確認。由於所有擔保均按照公平條款協定，且協商之溢價價值等於擔保承擔價值，故財務擔保於簽署日期的公允價值為零。概無就未來溢價確認應收賬款。初始確認後，本公司有關擔保項下負債乃按照初始金額減根據香港會計準則第18號確認之費用攤銷，與結算擔保所需最佳估計金額之較高者計量。該等估計乃基於同類交易經驗及過往虧損記錄加上管理層判斷釐定。有關擔保負債的任何增加於綜合收入報表內其他營運開支呈列。

## 3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險、公允價值利率風險及現金流利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於財務市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

### (a) 市場風險

#### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行交易，但出售物業、公開股份及票據發售及若干銀行貸款的若干所得款項則以其他外幣計值。主要非人民幣資產及負債為港元(「港元」)和美元(「美元」)借貸以及銀行存款。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，故人民幣兌其他外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。截至2016年止年度，本集團透過遠期外匯合約及期權合約管理外匯風險。該等合約具有為外幣的協定金額設定執行價格的經濟影響。根據該等合約，本集團與第三方協定以指定的間隔互換按約定的名義金額計算的執行價格和即期匯率之間的差額。

於2016年12月31日，倘人民幣兌美元及港元升值/貶值5%，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應增加/減少人民幣1,065,767,000元(2015年：人民幣1,544,771,000元)，主要來自換算美元及港元銀行存款、高級票據及銀行借貸所產生的匯兌收益/虧損淨額。

#### (ii) 價格風險

本集團面臨來自本集團公開交易之可供出售金融資產的股本證券價格的風險，本集團密切監察其上市股本證券的表現。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 現金流及公允價值利率風險

除存放於銀行的現金存款外，本集團並無其他龐大的付息資產。本集團就利率變動所承受的風險，主要來自其借貸(以長期借貸為主)。本集團就其浮息借貸承受現金流利率風險。本集團就其定息借貸承受公允價值利率風險。借貸利率及還款期詳載於附註24。本集團利用固定利率轉浮動利率掉期管理若干公允價值利率風險。該等利率掉期產生經濟影響，將借貸由以固定利率計息轉為以浮動利率計息。於2016年12月31日，本集團概無通過利率掉期將以固定利率計息之借貸轉為以浮動利率計息(2015年：300,000,000美元)(附註24)。

本集團在分析其利率風險時，已考慮再融資以及重續現有安排。本集團會根據上述考量，計算界定利率變動對損益的影響。

本集團預期，利率的變動不會對計息資產構成重大影響，原因為預期銀行存款的利息不會出現大幅變動。

倘人民幣浮息借貸的利率上升/下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少/增加人民幣111,045,000元(2015年：人民幣120,628,000元)，主要原因為於2016年12月31日浮息借貸的利息開支上升/下降所致。倘美元及港元浮息借貸的利率上升/下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少/增加人民幣44,059,000元(2015年：人民幣173,107,000元)，主要原因為於2016年12月31日浮息借貸的利息開支上升/下降所致。

#### (b) 信貸風險

本集團並無集中信貸風險。本集團所承擔的信貸風險來自受限制現金、現金及現金等價物、衍生金融工具、應收貿易賬款及其他應收賬款以及應收關聯方款項的合計結餘。

現金交易僅限於信譽良好的優質機構。下表載列主要交易方於2016年12月31日的銀行存款結餘。

交易方	評級(附註)	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行A	BBB	2,641,974	2,798,300
銀行B	Baa2	2,519,347	1,963,211
銀行C	A	2,183,976	3,760,289
銀行D	A	1,876,057	1,714,856
銀行E	A	1,745,825	1,805,246

附註：信貸評級的資料來源為標準普爾或穆迪。

本集團已實施政策確保向具有適當經濟基礎以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。此外，本集團有權於買家拖欠付款的情況下取消銷售合約，並把相關物業推出市場重新銷售。因此，銷售物業的信貸風險有限。其他應收賬款主要包括具有有限信貸風險的土地使用權之投標押金及預繳稅項。

#### (c) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足現金及現金等價物或透過充足的承諾信貸而獲取資金，以應付其物業項目的營運需要及承諾。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

現金流預測由本集團的管理層進行。管理層監察本集團的流動資金需求，以確保本集團有足夠現金應付營運所需，同時亦可經常維持充足的借貸額度餘裕，以致本集團不會違反其任何借貸額度下的任何借貸限額或契諾。該等預測主要考慮本集團的營運現金流、投資物業及酒店項目的建設、土地使用權及已訂約發展開支的已承擔付款、本集團的債務融資計劃、契諾合規及內部資產負債表比率目標。

下表按照於結算日餘下期間至合約到期日的有關到期組別分析本集團非衍生金融負債及按淨額結算的衍生金融負債。表中所披露金額為合約未貼現現金流。

具體而言，對於備有銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按實體可能須還款的最早期間(即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款)呈列現金流出，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>					
借貸及利息款項	20,723,802	8,800,975	35,357,031	13,910,404	78,792,212
融資租賃負債	200,824	200,586	38,004	-	439,414
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	26,178,120	12,139	34,699	11,903	26,236,861
應付關聯方款項	27,788,670	-	-	-	27,788,670
	<b>74,891,416</b>	<b>9,013,700</b>	<b>35,429,734</b>	<b>13,922,307</b>	<b>133,257,157</b>
<b>於2015年12月31日</b>					
借貸及利息款項	20,316,626	13,046,671	30,719,826	20,009,276	84,092,399
融資租賃負債	210,250	213,446	248,832	-	672,528
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	24,587,270	3,312	10,021	27,719	24,628,322
應付關聯方款項	24,447,996	-	-	-	24,447,996
	<b>69,562,142</b>	<b>13,263,429</b>	<b>30,978,679</b>	<b>20,036,995</b>	<b>133,841,245</b>

附註：借貸利息乃按2016年及2015年12月31日持有的尚未償還借貸計算，其中未有計及日後獲發的借貸。浮動利息則分別按2016年及2015年12月31日適用的利率進行估計。

衍生金融工具的金額按2016年12月31日及2015年12月31日的公允價值計量。

#### (d) 資金風險管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為權益持有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向權益持有人支付的股息、發行新股份或出售資產／附屬公司以減低負債。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (e) 公允價值估計

下表按估值方法對按公允價值計量之金融工具進行分析。不同層級之釋義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)；
- 有關資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察所得的輸入參數(除報價計入第一級以外)(第二級)；
- 有關資產或負債並無基於可觀察市場數據的輸入參數(即不可觀察輸入參數)(第三級)。

下表呈列本集團於2016年12月31日按公允價值計量之金融資產及負債。按公允價值計量之投資物業披露請見附註7。

於2016年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>資產</b>				
生物性資產	—	298,133	—	298,133
衍生金融工具	—	—	90,199	90,199
可供出售金融資產				
— 股本證券	133,875	—	730,281	864,156
— 銀行發行的結構性產品	—	—	3,077,100	3,077,100

下表呈列本集團於2015年12月31日按公允價值計量之資產及負債：

於2015年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>資產</b>				
衍生金融工具	—	—	41,782	41,782
可供出售金融資產				
— 股本證券	134,470	—	1,000,000	1,134,470

年內，不同層級之間並無轉撥。

計入第二級之生物性資產為澳大利亞西部的牛群，當地市場價格毋須重大調整。

2016年12月31日計入第三級之衍生金融工具為與摩根士丹利國際有限公司(「摩根士丹利」)訂立之六份貨幣期權合約及四份貨幣遠期合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

2015年12月31日計入第三級之衍生金融工具為與一間商業銀行訂立的兩份利率掉期合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

計入第一級之可供出售金融資產為於上海證券交易所買賣之股本證券，其公允價值按結算日市場報價計量。

計入第三級之可供出售金融資產為萬達電影院線股份有限公司(「萬達電影院線」)(附註13)於深圳證券交易所買賣並有一年禁售期的受限制股份及與商業銀行訂立的銀行發行之結構性產品投資，其公允價值均採用並非所有輸入參數均為市場可觀察費率之估值模式釐定。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (e) 公允價值估計(續)

##### 按公允價值計入損益之庫存生物性資產

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初資產結餘	–	–
添置	298,133	–
收入報表確認之公允價值收益	–	–
期末資產結餘	298,133	–

##### 按公允價值計值之可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初資產結餘	1,134,470	204,510
添置	3,100,000	1,000,000
於其他全面收入中確認的公允價值虧損	(293,214)	(70,040)
期末資產結餘	3,941,256	1,134,470
「其他全面收入」下未變現收益的變動	(293,214)	(70,040)

##### 按公允價值計入損益之衍生工具

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初資產/(負債)結餘	41,782	(1,611)
購入貨幣期權及遠期	13,714	–
於收入報表確認之收益(附註28)	140,478	43,393
出售利率掉期	(105,775)	–
期末資產結餘	90,199	41,782
「其他收入/其他收益—淨額」下已變現收益的變動	63,993	–
「其他收入/其他收益—淨額」下未變現收益的變動	76,485	43,393

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (f) 按類別劃分的金融工具

金融資產	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
按攤銷成本列賬之其他金融資產：		
— 應收貿易賬款及其他應收賬款	6,949,095	7,730,152
— 應收關聯方款項	4,546,545	4,356,623
— 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
按公允價值計入損益之資產：		
— 衍生金融工具	90,199	41,782
— 可供出售金融資產	3,941,256	1,204,470
合計	37,761,928	39,742,583

金融負債	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
— 借貸	66,943,512	69,820,992
— 融資租賃負債	393,773	572,985
— 應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	26,236,861	24,628,322
— 應付關聯方款項	27,788,670	24,447,996
合計	121,362,816	119,470,295

### 4 重要會計估計及判斷

本集團基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件，不斷評估用於編製財務報表的估計及判斷。

#### 4.1 重要會計估計及假設

本集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值產生重大影響。

##### (a) 所得稅及遞延稅項資產

本集團須支付不同司法權區的所得稅。於釐定所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差異將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，確認有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

##### (b) 土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規例的最佳理解，確認土地增值稅。最後稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將在地方稅務機關落實有關稅項期間影響該期間的即期所得稅及遞延所得稅撥備。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### (c) 商譽減值

本集團根據附註2.8所列的會計政策，至少每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回數額根據以相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)及計算出的使用價值兩者之較高者為準。物業(如適用)的公允價值乃由獨立估值師釐定。就上市現金產生單位(「現金產生單位」)而言，公允價值減出售成本乃以使用價值的計算而釐定。此等估值及計算需要使用估計。

#### (d) 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值採用估值技術釐定。判斷及假設詳情於附註7披露。

#### (e) 發展中物業和持作銷售用途的落成物業之撥備

本集團根據發展中物業和持作銷售用途的落成物業之變現能力計算之可變現價值淨額，並經計及按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至落成時之成本，評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現的情況或變動下作出撥備。評估撥備須利用判斷及估計。

#### (f) 應收貿易賬款減值

倘存在減值虧損的客觀證據，本集團會考慮未來現金流估計以釐定減值虧損。減值虧損金額乃按資產賬面值與估計未來現金流(不包括尚未產生的未來信貸損失)的現值之間的差額計算，並會按金融資產的原實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現。倘實際未來現金流少於預期，則可能產生減值虧損。

#### (g) 衍生金融工具的公允價值

本集團的衍生金融工具為與商業銀行訂立的利率掉期合約、貨幣期權合約及貨幣遠期合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

### 4.2 應用本集團會計政策的重要判斷

#### 投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。

投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者兼備之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分可獨立出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會將有關部分獨立列賬。倘該等部分不可獨立出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或作行政用途的情況下方列作投資物業。

## 5 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。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 5 分部資料(續)

### (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
	<b>59,286,161</b>	<b>57,732,974</b>

### (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	<b>13,708,025</b>	<b>44,237,606</b>	<b>1,340,530</b>	<b>—</b>	<b>59,286,161</b>
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)	<b>4,599,940</b>	<b>10,018,379</b>	<b>132,799</b>	<b>(1,555,240)</b>	<b>13,195,878</b>
所得稅開支					(5,685,493)
年度利潤					<b>7,510,385</b>
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

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 5 分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

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	77,302,732	159,972,616	16,279,050	253,554,398
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				261,903,005
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	46,437,657	78,941,880	13,151,120	138,530,657
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				173,686,012

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 5 分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

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	15,088,957	41,423,796	1,220,221	—	57,732,974
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)	4,934,424	10,209,330	191,957	(1,613,302)	13,722,409
所得稅開支					(5,563,671)
年度利潤					8,158,738
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

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 5 分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

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
<b>分部資產總額</b>	<b>62,799,303</b>	<b>161,972,333</b>	<b>14,242,057</b>	<b>239,013,693</b>
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
<b>總資產</b>				<b>244,254,691</b>
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
<b>分部負債總額</b>	<b>37,396,489</b>	<b>92,533,741</b>	<b>9,675,369</b>	<b>139,605,599</b>
企業借貸				23,933,868
遞延所得稅負債				5,471,821
其他負債				494,083
<b>總負債</b>				<b>169,505,371</b>

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。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 6 物業及設備

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇 及裝修 人民幣千元	傢俬 及設備 人民幣千元	噴射飛機 及汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本</b>						
於2016年1月1日	3,117,719	9,211,844	417,478	447,218	1,034,054	14,228,313
添置	482,850	2,126	77,995	8,093	148,609	719,673
收購附屬公司	-	-	25,734	2,744	-	28,478
出售附屬公司	-	-	(9,160)	(1,390)	-	(10,550)
出售	-	(8,775)	(26,082)	(11,979)	(22,732)	(69,568)
轉撥自發展中物業及 持作銷售用途的落成物業 於完成時轉撥	687,975 (511,531)	939,128 511,531	- -	- -	- -	1,627,103 -
於2016年12月31日	3,777,013	10,655,854	485,965	444,686	1,159,931	16,523,449
<b>累計折舊</b>						
於2016年1月1日	-	2,182,843	195,259	156,593	121,674	2,656,369
年度支出	-	288,947	68,715	27,914	44,573	430,149
出售附屬公司	-	-	(5,785)	(1,183)	-	(6,968)
出售	-	(7,015)	(24,717)	(10,159)	(7,868)	(49,759)
於2016年12月31日	-	2,464,775	233,472	173,165	158,379	3,029,791
<b>賬面淨值</b>						
於2016年12月31日	3,777,013	8,191,079	252,493	271,521	1,001,552	13,493,658

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 6 物業及設備(續)

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇 及裝修 人民幣千元	傢俬 及設備 人民幣千元	噴射飛機 及汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本</b>						
於2015年1月1日	3,710,902	8,557,275	468,818	463,446	1,049,622	14,250,063
添置	810,482	16,806	92,947	4,094	27,587	951,916
收購附屬公司	-	-	542	3,902	-	4,444
出售附屬公司	(10,951)	-	(124,498)	-	(23,205)	(158,654)
出售	-	-	(20,331)	(24,224)	-	(44,555)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	(754,951)	-	-	-	(19,950)	(774,901)
完成時轉撥	(637,763)	637,763	-	-	-	-
於2015年12月31日	3,117,719	9,211,844	417,478	447,218	1,034,054	14,228,313
<b>累計折舊</b>						
於2015年1月1日	-	1,902,274	162,770	143,427	89,889	2,298,360
年度支出	-	280,569	72,251	30,381	46,865	430,066
收購附屬公司	-	-	46	-	-	46
出售附屬公司	-	-	(33,745)	-	(12,911)	(46,656)
出售	-	-	(6,063)	(17,215)	-	(23,278)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	-	-	-	-	(2,169)	(2,169)
於2015年12月31日	-	2,182,843	195,259	156,593	121,674	2,656,369
<b>賬面淨值</b>						
於2015年12月31日	3,117,719	7,029,001	222,219	290,625	912,380	11,571,944

截至2016年12月31日止年度，折舊開支人民幣430,149,000元(2015年：人民幣430,066,000元)已在綜合全面收入報表中列為銷售成本及行政開支(附註29)。

於2016年12月31日，本集團賬面總值人民幣2,163,756,000元(2015年：人民幣2,277,722,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干借貸作抵押(附註24)。

截至2016年12月31日止年度，本集團在建資產的資本化借貸成本為人民幣188,943,000元(2015年：人民幣145,736,000元)。借貸成本的資本化加權平均利率為5.67%(2015年：6.70%)。

截至2015年12月31日止年度，本公司若干附屬公司與第三方訂立若干出售及租回協議，將賬面值人民幣309,965,000元的酒店設施以人民幣570,000,000元出售，而後以總租金人民幣572,985,000元租回三至五年。截至2016年12月31日止年度，概無訂立該等協議。於2016年12月31日，尚有未償還總租金人民幣393,773,000元(附註25)。該等附屬公司擁有購回期權，可於租期屆滿後以遠低於市價的成本購回酒店設施業權。於租期內及在完結時行使購回期權前，該等設施根據協議受到限制，須先取得出租人的同意方可質押或出售該等資產。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 7 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	30,025,297	26,975,771
添置－轉撥自發展中物業	–	1,437,077
添置－建築成本及其他	3,196,416	3,262,460
轉撥至發展中物業	(349,473)	(4,426,705)
出售(附註40(b)(iii))	(2,598,000)	–
公允價值收益	1,996,673	2,776,694
於12月31日的年終結餘	32,270,913	30,025,297

於2016年12月31日，約人民幣2,204,273,000元的在建投資物業按成本計量，因該等物業尚處於建築初期，公允價值未能可靠釐定(2015年12月31日：約人民幣1,572,482,000元)。該等發展中投資物業須按成本計量，直至其公允價值能作可靠釐定或建造完成為止(以較先者為準)。

### (a) 於損益就投資物業確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金收入	710,357	739,249
產生租金收入之物業直接經營開支(附註29)	29,741	62,245
並無產生租金收入之物業直接經營開支(附註29)	4,753	5,153

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 7 投資物業(續)

### (b) 估值

下表按估值方法及公允價值層級對於2016年及2015年12月31日按公允價值計量之投資物業進行分析。

項目	於2016年12月31日 採用下列方法作出之公允價值計量		
	相同資產於 活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大其他可 觀察輸入參數 (第二級) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入參數 (第三級) 人民幣千元
	經常性公允價值計量 投資物業： — 商業樓宇—中國	—	—

項目	於2015年12月31日 採用下列方法作出之公允價值計量		
	相同資產於 活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大其他可 觀察輸入參數 (第二級) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入參數 (第三級) 人民幣千元
	經常性公允價值計量 投資物業： — 商業樓宇—中國	—	—

年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

### 採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量(第三級)

	於2016年12月31日 重大不可觀察輸入參數—商業樓宇—中國(第三級)		
	落成投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
年初結餘	21,562,800	6,890,015	28,452,815
添置	184,019	2,031,133	2,215,152
自發展中物業轉撥至落成投資物業	1,420,000	(1,420,000)	—
出售	(2,598,000)	—	(2,598,000)
公允價值調整產生之淨收益	747,581	1,249,092	1,996,673
年終結餘	21,316,400	8,750,240	30,066,640

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 7 投資物業(續)

### (b) 估值(續)

採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量(第三級)(續)

	於2015年12月31日		
	重大不可觀察輸入參數—商業樓宇—中國(第三級)		
	落成投資物業	在建投資物業	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	17,381,150	8,012,251	25,393,401
添置	3,654,269	833,951	4,488,220
轉撥至發展中物業	—	(4,205,500)	(4,205,500)
公允價值調整產生之淨收益	527,381	2,249,313	2,776,694
年終結餘	21,562,800	6,890,015	28,452,815

#### 本集團的估值流程

本集團的投資物業於2016年及2015年12月31日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行估值，該估值師具有相關認可專業資格，對所估值的投資物業所處位置和所屬類別有近期估值經驗。目前所有投資物業均已達致最佳用途。

本集團之財務部擁有專門團隊，對獨立估值師的估值進行審閱，以便作出財務報告。財務部及估值團隊每六個月最少舉行一次會議，以討論估值流程及結果(與本集團之中期及年度報告日期一致)。該團隊直接向執行董事及審核委員會匯報。

於每個財政年度末，財務部均會：

- 核實獨立估值報告的全部主要輸入參數；
- 評估物業估值相較上一年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

#### 估值技術

落成投資物業的公允價值，乃採用固定年期及復歸法根據資本化現有租約所得租金收入淨額及參照近期可資比較銷售交易的復歸價值或資本化相關物業市場可資比較市場租金而釐定。估值採用的重大不可觀察輸入參數包括市價、市場租金、固定年期及復歸回報率。

在建投資物業的估值乃參考市場資本化率及近期可資比較銷售交易採用餘值法釐定(假設根據最新發展計劃，物業已於估值日期落成，已扣除落成項目產生的估計成本及開發商的估計利潤及毛利)。

於年內，所採用之估值技術概無變動。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 7 投資物業(續)

### (b) 估值(續)

採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量資料(第三級)

項目	於2016年 12月31日 的公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入參數	不可觀察輸入參數範圍 (可能性-加權平均)	不可觀察輸入參數與 公允價值之間的關係
落成商業樓宇-中國	21,316,400	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣8,000元至 人民幣128,125元(每平方米 人民幣36,001元)	市價越高,公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣4元至 人民幣363元(每平方米 人民幣101元)	市場租金越高,公允價值越高
			定期收益率	4.50%至8.58%(6.05%)	定期收益率越高,公允價值 越低
			復歸收益率	5.00%至8.83%(6.25%)	復歸收益率越高,公允價值 越低
在建商業樓宇-中國	8,750,240	貼現現金流及估計至 落成時所需的成本	市價	每平方米人民幣19,146元至 人民幣41,750元(每平方米 人民幣31,903元)	市價越高,公允價值越高
			預計產生成本	每平方米人民幣843元至 人民幣14,422元(每平方米 人民幣8,210元)	預計產生成本越高,公允價值 越低
			收益率	4.75%(4.75%)	資本化比率越高,公允價值 越低
落成商業樓宇-中國	21,562,800	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣16,307元至 人民幣111,143元(每平方米 人民幣49,809元)	市價越高,公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣4元至 人民幣775元(每平方米 人民幣107元)	市場租金越高,公允價值越高
			定期收益率	4.50%至8.58%(6.03%)	定期收益率越高,公允價值 越低
			復歸收益率	4.75%至8.83%(6.17%)	復歸收益率越高,公允價值 越低
在建商業樓宇-中國	6,890,015	餘值法	市價	每平方米人民幣11,600元至 人民幣34,793元(每平方米 人民幣22,462元)	市價越高,公允價值越高
			預計產生成本	每平方米人民幣1,278元至 人民幣10,324元(每平方米 人民幣5,001元)	預計產生成本越高,公允價值 越低
			收益率	4.35%至4.75%(4.62%)	資本化比率越高,公允價值 越低

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

**7 投資物業(續)****(b) 估值(續)****採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量資料(第三級)(續)**

不可觀察輸入參數之間存在關連。就在建投資物業而言，建築成本上升將提升物業的特性，可能導致未來市價上升，而未來市價上升亦可能與成本增加有關。目前並無跡象顯示市價個別任何輕微上升/(下跌)將導致投資物業公平值大幅上升/(下跌)。

**(c) 抵押**

於2016年12月31日，本集團持有位於中國的投資物業的租賃年期介乎10至50年。賬面值人民幣12,630,800,000元(2015年：人民幣12,422,023,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註24)。

**(d) 租賃安排**

若干投資物業按長期經營租賃租予租戶，並且按月收取租金。投資物業不可撤銷經營租賃的最低應收租賃租金如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1年內	532,697	525,528
1年至5年內	1,350,493	1,209,533
多於5年	854,733	845,737
	<b>2,737,923</b>	<b>2,580,798</b>

**8 土地使用權**

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
列入非流動資產的物業及設備相關的土地使用權		
年初結餘	7,921,887	7,286,582
添置－澳大利亞西部資產組別(附註16(c)及附註40(e))	199,023	—
添置－其他	196,177	851,825
出售失去控制權的附屬公司	—	(25,761)
攤銷(附註29)	(84,180)	(73,963)
轉撥至發展中物業及持作銷售用途的落成物業	(14,336)	(116,796)
	<b>8,218,571</b>	<b>7,921,887</b>

土地使用權包括購入使用若干土地(全部位於中國及澳大利亞)的權利的成本，以在固定期間或不定時間用於在建資產、酒店樓宇、自用樓宇。

於2016年12月31日，土地使用權人民幣1,647,135,000元(2015年：人民幣2,045,086,000元)已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註24)。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 9 無形資產

無形資產包括收購產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	1,840,684	1,840,684
撤銷確認為開支的商譽(附註29)	(26)	—
年終結餘	1,840,658	1,840,684

### 商譽減值測試

商譽根據業務分部而分配至本集團所識別的現金產生單位。商譽的分部概要如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業開發及投資—上海世茂	1,709,730	1,709,730
物業開發及投資—其他	—	26
酒店業務	130,928	130,928
	1,840,658	1,840,684

現金產生單位的可收回數額根據公允價值(減出售成本)與使用價值孰高而釐定。

截至2016年與2015年12月31日，鑑於中國股市波動及上海世茂的市值低於其賬面淨值，現金產生單位—物業發展及投資—上海世茂之商譽按現金流預測貼現的使用價值及公允價值(相當於市值)減出售成本孰高者進行減值測試。使用價值的計算採用稅前現金流量預測，該預測基於管理層批准的八年期財務預算釐定，八年後的現金流根據預計長期收入增長率推測。

截至2016年與2015年12月31日，其他物業開發及投資現金產生單位的公允價值則按相關物業的價值而釐定，會隨相關物業銷售而下跌，所佔商譽亦會因而在綜合收入報表內的其他營運開支內撇銷。

截至2016年與2015年12月31日，酒店業務的公允價值由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師具有相關認可專業資格，對所估值的酒店所處位置和所屬類別有近期估值經驗。

物業發展及投資—上海世茂在2016年及2015年使用價值的計算中使用的主要假設包括毛利率(不含土地增值稅)、長期收入增長率與貼現率，列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
毛利率(不含土地增值稅)	34.3%	31.9%
長期收入增長率	3.0%	3.0%
除稅前貼現率	17.4%	17.4%

該等假設用於分析上海世茂經營分部的現金產生單位。

毛利率為八年預測期佔收入百分比的平均毛利率，基於目前銷售毛利計算。

採用的長期收入增長率與行業前景一致。採用的貼現率為除稅前，反映與有關經營分部相關的特定風險。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 10 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	898,275	1,258,029
注資(附註(a))	9,606	402,250
轉撥自附屬公司	—	33,000
轉撥自合營企業	—	30,609
轉撥至附屬公司(附註40(a))	(33,000)	(903,024)
應佔業績	37,584	108,684
出售	—	(28,835)
關閉	—	(2,438)
年終結餘	912,465	898,275

附註：

- (a) 截至2016年12月31日止年度，本集團向一家聯營公司注資人民幣9,606,000元。
- (b) 截至年終，本集團於其非上市聯營公司的應佔業績及其總資產及負債如下：

	註冊國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	(虧損)/ 利潤淨額 人民幣千元	本集團 所持權益 (%)
<b>2016年</b>						
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)	中國	4,581,499	(4,618,571)	600,033	(44,061)	20%
廣州市誠譽房地產開發有限公司(「廣州誠譽」)	中國	4,297,710	(4,051,316)	285,316	60,042	50%
成都恒裕房地產開發有限公司(「成都恒裕」)	中國	2,282,235	(2,145,144)	—	(31,426)	33%
南京明茂置業有限公司(「南京明茂」)	中國	1,568,972	(1,046,685)	832,586	139,148	49%
其他	中國	107,858	(64,093)	7,804	(86,119)	
		12,838,274	(11,925,809)	1,725,739	37,584	
<b>2015年</b>						
廣州利合	中國	4,625,596	(4,618,607)	265,281	(27,190)	20%
廣州誠譽	中國	2,873,185	(2,686,797)	667,912	165,472	50%
成都恒裕	中國	2,391,694	(2,388,528)	59,364	(13,248)	33%
南京明茂	中國	1,322,058	(924,603)	—	(4,346)	49%
其他	中國	357,747	(53,470)	6,783	(12,004)	
		11,570,280	(10,672,005)	999,340	108,684	

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 10 聯營公司(續)

截至2016年12月31日，本集團主要聯營公司的詳情載於附註37。

截至2016年及2015年12月31日，本集團並無個別重大的聯營公司。

於2016年12月31日，本集團就聯營公司自銀行及其他金融機構的借款向聯營公司提供人民幣3,130,560,000元(2015年：人民幣4,901,630,000元)(附註38)的擔保。

## 11 合營企業

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	9,784,898	8,534,090
注資	663,310	900,527
收購合營企業	–	1,490,448
轉撥自附屬公司(附註40(b)(i)及附註40(c))	450,490	1,837,905
股本派還	–	(900,000)
轉撥至附屬公司(附註40(d))	(1,229,298)	(1,455,610)
轉撥至聯營公司	–	(30,609)
應佔業績	(485,975)	(591,853)
年終結餘	9,183,425	9,784,898

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 11 合營企業(續)

截至年終，本集團於其非上市合營企業的應佔業績及其總資產及負債如下：

	註冊國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/ (虧損)淨額 人民幣千元	本集團 所持權益
<b>2016年</b>						
南通世茂新紀元房地產開發有限公司 (「南通新紀元」)	中國	5,810,152	(5,466,452)	87,720	4,045	50%
寧波世茂新里程置業有限公司 (「寧波新里程」)	中國	3,873,200	(3,668,473)	(32,595)	(29,183)	50%
長沙世茂房地產有限公司(「長沙房地產」)	中國	3,207,782	(2,792,975)	501,370	2,808	50%
上海世茂佘山匯盈置業有限公司 (「上海佘山匯盈」)	中國	2,777,945	(2,416,489)	365,253	(8,046)	50%
蘇州工業園區世茂湖濱置業有限公司 (「蘇州工業湖濱」)	中國	2,649,289	(1,960,134)	-	(295)	49%
天津津南新城房地產開發有限公司 (「天津津南」)	中國	2,496,133	(1,594,866)	424,834	11,606	25%
武漢世茂天潤置業有限公司 (「武漢天潤」)	中國	2,313,149	(1,468,193)	-	(4,788)	50%
寧波世茂新世紀房地產開發有限公司 (「寧波新世紀」)	中國	1,863,411	(1,347,449)	619,940	(145,626)	50%
長沙世茂投資有限公司(「長沙投資」)	中國	1,746,215	(1,260,546)	-	(970)	49%
無錫世茂房地產開發建設有限公司 (「無錫世茂」)	中國	1,741,551	(1,865,760)	30,958	(105,424)	50%
蘇州工業園區世茂世紀置業有限公司 (「蘇州工業世紀」)	中國	1,731,908	(1,020,774)	925,655	(79,016)	50%
寧波世茂嘉年華置業有限公司 (「寧波嘉年華」)	中國	1,617,582	(1,425,824)	-	(60)	50%
廈門泰世房地產開發有限公司 (「廈門泰世」)	中國	1,463,487	(1,459,454)	-	(886)	49%
上海春日置業有限公司(「上海春日」)	中國	1,415,073	(1,411,266)	-	(592)	45%
興貴投資有限公司(「興貴」)	香港	1,251,466	(345,914)	296,353	7,532	50%
南昌世茂新發展置業有限公司 (「南昌新發展」)	中國	1,178,716	(761,304)	31,744	(78,016)	50%
廈門市穆嘉商業保理有限公司 (「廈門穆嘉」)	中國	1,197,613	(943,797)	22,165	(3,816)	50%
寧波鼎峰房地產開發有限公司(「寧波鼎峰」)	中國	997,140	(957,273)	-	(5,790)	40%
興創企業有限公司(「興創」)	香港	789,953	(442,640)	300,255	(3,554)	50%
其他	中國	5,341,045	(3,669,802)	337,816	(45,904)	
		45,462,810	(36,279,385)	3,911,468	(485,975)	

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 11 合營企業(續)

	註冊國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	(虧損)/ 利潤淨額 人民幣千元	本集團 所持權益
<b>2015年</b>						
天津津南	中國	2,333,283	(1,442,983)	151,780	(5,695)	25%
南昌新發展	中國	1,264,937	(763,930)	297,536	(47,157)	50%
長沙房地產	中國	3,905,631	(3,486,088)	280,930	(36,841)	50%
成都世茂投資有限公司	中國	792,808	(740,224)	335,722	(34,864)	50%
興貴	香港	1,607,163	(709,143)	201,776	(20,063)	50%
興創	香港	829,993	(479,576)	175,283	(20,883)	50%
蘇州工業世紀	中國	2,161,472	(1,240,688)	56	(2,479)	40%
無錫世茂	中國	1,811,019	(2,136,016)	464,578	(325,964)	49%
寧波新里程	中國	3,999,968	(3,684,904)	(14,720)	(47,961)	50%
寧波新世紀	中國	1,541,462	(879,874)	-	(39,055)	50%
蘇州工業湖濱	中國	2,580,290	(1,890,712)	-	(87)	49%
南通新紀元	中國	1,992,377	(1,650,076)	132,021	2,172	50%
長沙投資	中國	1,173,815	(686,853)	-	(793)	49%
上海春日	中國	1,306,249	(1,301,764)	-	(4,009)	45%
寧波鼎峰	中國	847,097	(801,441)	-	(3,370)	40%
上海佘山匯盈	中國	1,603,130	(1,229,868)	-	-	50%
其他	中國	6,739,546	(3,581,202)	35,844	(4,804)	
		36,490,240	(26,705,342)	2,060,806	(591,853)	

截至2016年12月31日，本集團主要合營企業的詳情載列於附註37。

截至2016年及2015年12月31日，本集團並無個別重大的合營企業。

於2016年12月31日，本集團就合營企業自銀行的借款向合營企業提供人民幣3,167,689,000元(2015年：人民幣2,632,447,000元)(附註38)的擔保。

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

**12 應收關聯方款項**

向關聯方墊款計入非流動資產，為關聯方收購土地使用權提供資金。本集團僅在關聯公司有盈餘現金時，方會要求收回墊款。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入非流動資產		
—合營企業	1,298,879	2,112,737
—聯營公司	624,352	661,957
	<b>1,923,231</b>	2,774,694

向關聯方墊款計入流動資產，為關聯方經營業務活動提供資金，將於一年內償還。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入流動資產		
—擁有共同董事之公司	160	160
—聯營公司	2,195,889	1,458,481
—合營企業	427,265	123,288
	<b>2,623,314</b>	1,581,929

該等墊款免息、無抵押及無固定還款期。應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 13 可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	1,204,470	204,510
添置	3,100,000	1,070,000
出售	(70,000)	–
於其他全面收入確認的公允價值虧損	(293,214)	(70,040)
年終結餘	3,941,256	1,204,470

可供出售金融資產包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
可供出售金融資產，計入非流動負債		
上市證券：		
– 股本證券		
– 無禁售期(附註(a))	133,875	134,470
– 有禁售期(附註(b))	730,281	1,000,000
非上市證券		
– 股本證券(附註(c))	–	70,000
銀行發行的結構性產品投資(附註(d))	77,100	–
	941,256	1,204,470
可供出售金融資產，計入流動資產		
銀行發行的結構性產品投資(附註(d))	3,000,000	–
	3,000,000	–

附註：

- (a) 無禁售期上市證券指於中國上市股本證券投資，該等投資根據報價以市值呈列。
- (b) 有禁售期上市證券指於深圳證券交易所上市的萬達電影院線的1.15%股權(13,506,212股股份)，禁售期直至2017年1月3日止。該資產的公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察費率之估值模式釐定，並計入公允價值層級第三級(附註3(e))。
- (c) 非上市證券指於中國成立的一間非上市公司2.12%的股權。截至2016年12月31日止年度，該股權已出售。
- (d) 銀行發行之結構性產品投資指一系列以浮動利率計息的金融產品(按公允價值計值)。該等資產的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察之估值模式釐定，並將該資產計入公允價值層級第三級(附註3)。

於2016年12月31日，無可供出售金融資產已抵押作為本集團借貸的抵押品(2015年：無)(附註24)。

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 14 遞延所得稅

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債在有法定行使權可予抵銷且遞延所得稅與同一稅務機關有關時，方可互相抵銷。抵銷後的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	1,472,132	1,246,847
— 將於12個月內收回	826,717	737,130
	<b>2,298,849</b>	1,983,977
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後收回	5,200,327	4,866,528
— 將於12個月內收回	466,206	605,293
	<b>5,666,533</b>	5,471,821
遞延所得稅負債淨額	<b>3,367,684</b>	3,487,844

遞延所得稅淨額的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	3,487,844	2,909,475
出售附屬公司(附註40(b)(iii))	(456,651)	—
在綜合收入報表扣除(附註33)	409,794	595,879
在其他全面收入計入	(73,303)	(17,510)
年終結餘	<b>3,367,684</b>	3,487,844

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2016年12月31日止年度遞延所得稅資產和遞延所得稅負債變動如下：

## 遞延所得稅資產

	可抵扣未來 應繳所得稅的 土地增值稅撥備 人民幣千元	集團內交易 未變現利潤 人民幣千元	稅務虧損及 確認的費用的 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	969,997	189,171	272,485	1,431,653
在綜合收入報表計入	101,736	46,497	444,059	592,292
於2015年12月31日	1,071,733	235,668	716,544	2,023,945
在綜合收入報表計入/(扣除)	123,953	(278)	180,642	304,317
出售附屬公司	(27,146)	—	—	(27,146)
於2016年12月31日	<b>1,168,540</b>	<b>235,390</b>	<b>897,186</b>	<b>2,301,116</b>

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 14 遞延所得稅(續)

### 遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	收購 附屬公司 時對資產及 負債的公允價 值調整 人民幣千元	若干 附屬公司 分派利潤 的預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	3,170,172	937,230	233,726	–	4,341,128
在綜合收入報表扣除	694,174	59,992	260,005	174,000	1,188,171
在其他全面收入計入	–	(17,510)	–	–	(17,510)
於2015年12月31日	3,864,346	979,712	493,731	174,000	5,511,789
在綜合收入報表扣除/(計入)	459,200	80,538	225,000	(50,627)	714,111
在其他全面收入計入	–	(73,303)	–	–	(73,303)
出售附屬公司	(351,685)	(132,112)	–	–	(483,797)
於2016年12月31日	<b>3,971,861</b>	<b>854,835</b>	<b>718,731</b>	<b>123,373</b>	<b>5,668,800</b>

遞延所得稅因以稅務為基準的財務報表和按照香港財務報告準則編製的財務報表二者確認若干收入、成本和支出時出現時間差異而產生。按照香港會計準則第12號，此乃暫時性差異，即綜合資產負債表中的資產或負債賬面值與其稅基之間的差異。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關稅項利益變現，則會就承前稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的累計虧損人民幣218,840,000元(2015年：人民幣210,582,000元)確認遞延所得稅資產人民幣54,710,000元(2015年：人民幣52,646,000元)。將於2017年、2018年、2019年、2020年及2021年分別到期的虧損為人民幣82,317,000元、人民幣15,066,000元、人民幣14,198,000元、人民幣26,381,000元及人民幣80,878,000元。

本集團並未就若干中國子公司的未匯返利潤須予支付的預提所得稅和其他稅項確認遞延所得稅負債。此等未匯返收益將通過本集團的分配和再投資計劃決定。

## 15 其他非流動資產

於2016年12月31日，本集團已就開發酒店樓宇、自用樓宇及投資物業的若干土地使用權(未獲取所有權證)預付人民幣969,639,000元(2015年：人民幣1,311,526,000元)。於2016年12月31日，人民幣17,950,915,000元(2015年12月31日：人民幣11,133,906,000元)的預付款項與作物業開發(供銷售)用途的土地有關，並錄入「收購土地使用權的預付款項」之流動資產。

於2016年12月31日，本集團預付人民幣660,000,000元(2015年12月31日：零)以收購若干股權。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 16 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(附註(a))	101,568,030	100,727,237
持作銷售用途的落成物業(附註(b))	18,476,834	18,140,289
生物性資產(附註(c))	298,133	—
	<b>120,342,997</b>	118,867,526

附註：

### (a) 發展中物業

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權	64,553,124	56,587,118
建築成本及資本化開支	28,344,102	37,746,624
資本化利息	8,670,804	6,393,495
	<b>101,568,030</b>	100,727,237

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地使用權		
以租賃持有：		
超過50年	53,209,635	45,962,104
10年至50年	11,343,489	10,625,014
	<b>64,553,124</b>	56,587,118

發展中物業全部位於中國。相關土地使用權租期介乎40年至70年不等。

於2016年12月31日，約人民幣26,992,358,000元(2015年：人民幣31,294,587,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註24)。

截至2016年12月31日止年度，借貸的資本化利率為5.67%(2015年：6.70%)。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
發展中物業：		
預期將於超過12個月後竣工及可供出售	27,463,204	33,903,090
預期將於12個月內竣工及可供出售	74,104,826	66,824,147
	<b>101,568,030</b>	100,727,237

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 16 存貨(續)

### (b) 持作銷售用途的落成物業

所有持作銷售用途的落成物業均位於中國。下列土地使用權計入持作銷售的落成物業：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	5,759,229	5,650,000
10年至50年	972,861	1,049,932
	<b>6,732,090</b>	<b>6,699,932</b>

於2016年12月31日，人民幣6,581,322,000元(2015年：人民幣5,727,010,000元)的持作銷售用途的落成物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註24)。

截至2016年12月31日止年度，本集團就持作銷售用途的落成物業確認減值虧損人民幣173,295,000元(2015年：人民幣152,469,000元)(附註29)。

### (c) 生物性資產

2016年4月20日，本集團與SAWA Pty Ltd. 訂立購買協議。根據該協議，本集團以總代價102,600,000澳元(相當於人民幣513,000,000元)購入澳大利亞西部資產組別，包括四個放牧站的租賃權、55,000頭牛及相關設備。該交易於2016年11月15日全部完成。牧場租賃權、牛群及相關設備的公允價值分別為人民幣199,023,000元、人民幣298,133,000元及人民幣28,341,000元。

## 17 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
	<b>20,256,536</b>	<b>14,786,878</b>

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
	<b>4,623,286</b>	<b>4,967,963</b>

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)。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 17 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項(續)

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
信用期內應收賬款	3,690,031	3,694,870
已逾期但未減值	933,255	1,273,093
	<b>4,623,286</b>	4,967,963

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
	<b>933,255</b>	1,273,093

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。

## 18 收購土地使用權的預付款項

收購土地使用權的預付款項與就開發物業收購土地有關，於2016年12月31日，尚未取得有關所有權證。

## 19 衍生金融工具

衍生金融工具資產變動如下：

按公允價值計入損益之衍生工具

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初資產/(負債)結餘	41,782	(1,611)
購入貨幣期權及遠期(附註(a))	13,714	-
公允價值收益-利率掉期合約(附註(b))	63,993	-
公允價值收益-貨幣期權及遠期(附註(a))	76,485	43,393
出售利率掉期(附註(b))	(105,775)	-
	<b>90,199</b>	41,782

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 19 衍生金融工具(續)

附註：

- (a) 截至2016年12月31日止年度，本集團與摩根士丹利訂立六份名義總額為150,000,000美元的貨幣期權合約及四份名義總額為400,000,000美元的貨幣遠期合約。該等合約不符合會計對沖資格，因此分類為持作買賣流動資產或流動負債的衍生金融工具。公允價值收益人民幣76,485,000元(2015年：零)已於「其他收入／其他收益－淨額」(附註28)內確認。
- (b) 於2011年1月6日，本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)訂立兩份名義總額為300,000,000美元的利率掉期合約(「掉期合約」)。掉期合約自2010年8月3日生效並將於2017年8月3日終止。根據掉期合約，自2011年2月3日起直至合約終止，本集團按固定利率9.65%收取利息，並按浮動利率(經參考於每半年(即2月3日及8月3日)發佈於彭博資訊的HSBC Vol-Budgeted Dynamic Term Premium Index)支付利息，惟以12.1%為上限。

掉期合約不符合會計對沖資格，因此分類為持作買賣流動資產或流動負債的衍生金融工具，公允價值變動於綜合收入報表內確認。

掉期合約產生的首日虧損約為人民幣125,306,000元，已於掉期合約有效年期內按直線法於綜合收入報表遞延及攤銷。本集團已終止截至2016年12月31日止年度的掉期合約，且已根據與滙豐銀行的最終協議記錄掉期合約之公允價值收益。截至2016年12月31日止年度，掉期合約之公允價值收益人民幣63,993,000元已於「其他收入／其他收益－淨額」內確認(附註28)。

## 20 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行結餘及現金		
— 以人民幣列值	21,821,916	25,904,554
— 以美元列值	237,847	416,324
— 以港元列值	175,070	88,678
減：受限制現金	(2,875,658)	(3,817,713)
	<b>19,359,175</b>	22,591,843

於2016年12月31日，本集團約人民幣588,632,000元(2015年：人民幣270,931,000元)的現金為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金(附註38)。本集團約人民幣2,287,026,000元(2015年：人民幣3,546,782,000元)的現金已作為本集團借貸的抵押品(附註24)。

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

於2016年12月31日，銀行存款的實際利率為0.34%(2015年：0.34%)。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 21 股本

### (a) 本公司股本詳情如下：

	面值	股份數目	普通股面值	
	港元	千股	千港元	等值 人民幣千元
法定：				
於2016年及2015年12月31日	<b>0.1</b>	<b>5,000,000</b>	<b>500,000</b>	
已發行及繳足普通股：				
於2015年12月31日及2015年1月1日		3,472,572	347,257	356,275
註銷股份(附註)		(73,191)	(7,319)	(7,411)
於2016年12月31日		<b>3,399,381</b>	<b>339,938</b>	<b>348,864</b>

附註：

2016年7月4日至2016年12月30日，本公司於香港聯交所購回自身85,549,000股股份，其中73,191,000股股份於截至2016年12月31日止年度註銷。收購股份所付款項總額為874,917,561港元，相當於人民幣758,374,125元，已自股東權益內的股份溢價扣除(附註22)。

### (b) 購股權計劃

根據於2013年6月27日通過的上海世茂股東決議案，一項購股權計劃(「A購股權計劃」)獲批准，並將於授出日期起計36個月期間結束時屆滿。於2013年6月28日，根據本計劃可認購合共10,000,000股上海世茂普通股的購股權(「A購股權」)已授予上海世茂的合資格僱員，行使價為每股人民幣9.84元。

授出的購股權於授出日期起計12個月內不得行使。待達成各項條件後，包括A購股權計劃規定的服務條件及非市場表現條件，授出的購股權可分兩批等額行使，行使期分別自下列日期起(i)授出日期起計12個月期間屆滿後第一個交易日及(ii)授出日期起計24個月期間屆滿後第一個交易日。授出的A購股權的加權平均公允價值採用布萊克-斯克爾斯估值模式釐定，為每份購股權人民幣1.235元。

因轉換資本儲備發行股份，購股權股份總數由10,000,000股增至21,000,000股，其中8,820,000股股份獲行使，12,180,000股股份失效，概無已授出但未行使的股份。根據A購股權計劃，已授出購股權於2016年6月26日屆滿。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 21 股本(續)

### (c) 股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日批准及採納股份獎勵計劃(「股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份計劃自2011年12月30日起有效期為八年。將予獎勵的股份數目最多不得超過34,659,508股(即於2011年12月30日本公司已發行股份之1%)。

董事會可不時全權酌情及根據其認為合適的條件及條款(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)，甄選有關僱員參與股份計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

本公司已設立信託以管理股份計劃，並委任本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司作為受託人。截至2016年12月31日，該信託於市場購買24,070,000股普通股，總額為328,484,000港元(相當於人民幣263,378,000元)，其中18,053,567股股份已根據股份計劃授予合資格僱員，12,796,867股股份已歸屬，以及1,739,585股股份失效。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前服務達一年及進行非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由信託持有。

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	已授出但尚未歸屬的股份數目	
	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
期初尚未歸屬的股份	4,730,902	5,468,896
已授出	3,517,115	4,730,902
已歸屬	(4,022,474)	(4,752,690)
已失效	(708,428)	(716,206)
期末尚未歸屬的股份	3,517,115	4,730,902

截至2016年12月31日止年度，已授出但尚未歸屬的單位的加權平均公允價值為37,492,446港元(相當於人民幣31,263,451元)(2015年：65,286,448港元，相當於人民幣54,696,986元)。

### (d) 發行在外股份數目對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 千股	2015年 千股
已發行股份	3,399,381	3,472,572
股份獎勵計劃庫存股份	(11,273)	(10,995)
註銷庫存股份	(12,358)	—
發行在外股份	3,375,750	3,461,577

### (e) 重大非控制性權益

截至2016年及2015年12月31日，本集團並無個別重大的非控制性權益。

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 22 儲備

	合併儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	(185,787)	5,116,815	97,740	1,608,456	4,949	40,573	39,824,358	46,507,104
年度利潤	-	-	-	-	-	-	6,115,784	6,115,784
可供出售金融資產公允價值虧損，扣除稅項	-	-	-	-	-	(33,682)	-	(33,682)
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動 以權益結算及股份支付	-	(345,138)	-	-	-	-	-	(345,138)
—僱員服務價值	-	-	92,205	-	-	-	-	92,205
—收購股份(附註21(c))	-	(40,184)	-	-	-	-	-	(40,184)
—已收股息	-	9,984	-	-	-	-	-	9,984
利潤分配	-	-	-	258,084	-	-	(258,084)	-
已付2014年末期股息	-	(1,644,540)	-	-	-	-	-	(1,644,540)
已付2015年中期股息	-	(856,148)	-	-	-	-	-	(856,148)
於2015年12月31日的結餘	(185,787)	2,240,789	189,945	1,866,540	4,949	6,891	45,682,058	49,805,385
即：								
擬派末期股息		1,163,728						1,163,728
其他		1,077,061						48,641,657
		2,240,789						49,805,385

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 22 儲備(續)

	合併儲備 人民幣千元 (附註)	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	(185,787)	2,240,789	-	189,945	1,866,540	4,949	6,891	45,682,058	49,805,385
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	5,171,855	5,171,855
可供出售金融資產公允價值虧損， 扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(129,572)	-	(129,572)
貨幣換算差額	-	-	(36)	-	-	-	-	-	(36)
不導致失去控制權的附屬公司所有者 權益變動	-	116,685	-	-	-	-	-	-	116,685
以權益結算及股份支付									
— 僱員服務價值	-	-	-	50,005	-	-	-	-	50,005
— 收購股份	-	(37,198)	-	-	-	-	-	-	(37,198)
— 已收股息	-	7,518	-	-	-	-	-	-	7,518
回購股份									
— 收購股份(附註21(a))	-	(758,374)	-	-	-	-	-	-	(758,374)
— 已收股息	-	6,455	-	-	-	-	-	-	6,455
— 註銷股份(附註21(a))	-	7,411	-	-	-	-	-	-	7,411
已付2015年末期股息	-	(1,187,203)	-	-	-	-	-	-	(1,187,203)
已付2016年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(945,744)	(945,744)
於2016年12月31日的結餘	(185,787)	396,083	(36)	239,950	1,866,540	4,949	(122,681)	49,908,169	52,107,187
即：									
撥派末期股息								1,318,310	1,318,310
其他								48,589,859	50,788,877
								49,908,169	52,107,187

附註：

本集團的合併儲備指於2006年本公司股份於聯交所上市前根據重組所收購的附屬公司股份面值與本公司作為交換而發行的本公司股份面值之間的差額。

## 23 永續資本工具

截至2016年12月31日止年度，本集團部分附屬公司發行若干後償非上市永續資本工具，所得款項淨額合共人民幣5,100,000,000元，並於2016年下半年提前贖回人民幣600,000,000元。

所有永續資本工具均無抵押無擔保。該等工具無到期日，可酌情遞延支付分派，遞延分派的次數不受限制。永續資本工具可隨時贖回。倘部分附屬公司選擇向股東宣派股息，須按認購協議界定之分派率向永續資本工具持有人作出分派。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 24 借貸

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	8,525,901	15,570,749
—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	—	7,821,483
—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	—	35,000
—無抵押	2,692,844	2,382,441
來自其他金融機構的長期借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	2,452,000	3,490,000
—無抵押	1,094,466	1,339,507
高級票據—有抵押(附註(iv))	17,266,917	16,112,385
中期票據—無抵押(附註(v))	5,000,000	5,000,000
長期債券(附註(vi))	10,864,781	7,365,900
內資企業債券(附註(viii))	9,705,620	—
	<b>57,602,529</b>	<b>59,117,465</b>
減：須於一年內償還的長期銀行借貸部分	(544,125)	(5,710,562)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸部分	(344,466)	(539,507)
須於一年內償還的高級票據部分	(5,525,735)	—
須於一年內償還的中期票據部分	(2,000,000)	—
	<b>(8,414,326)</b>	<b>(6,250,069)</b>
	<b>49,188,203</b>	<b>52,867,396</b>
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	3,188,983	3,614,898
—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	—	462,000
—無抵押	2,105,000	2,489,629
來自其他金融機構的短期借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	46,000	85,000
—無抵押	1,000	52,000
短期債券—無抵押(附註(vii))	4,000,000	4,000,000
長期借貸的即期部分	2,888,591	6,250,069
長期高級票據的即期部分	5,525,735	—
	<b>17,755,309</b>	<b>16,953,596</b>

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 24 借貸(續)

附註：

- (i) 於2016年12月31日，本集團的有抵押銀行借貸及來自其他金融機構的借貸總額為人民幣14,212,883,000元(2015年：人民幣22,760,647,000元)，以在建資產及樓宇(附註6)、投資物業(附註7)、土地使用權(附註8)、發展中物業(附註16(a))、持作銷售用途的落成物業(附註16(b))和受限制現金(附註20)作抵押。於2016年12月31日，有抵押借貸人民幣147,500,000元(2015年：人民幣1,331,000,000元)由許榮茂先生作進一步擔保。
- (ii) 於2013年6月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的320,000,000美元融資及1,950,000,000港元融資，貸款本金中的15%於截至2015年12月31日止年度到期，35%於2016年到期，50%將於2017年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2016年2月16日，本公司已償清銀團貸款餘下本金。
- 於2014年6月12日，本公司與由10家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的665,000,000美元融資及555,000,000港元融資，其中15%的貸款本金於2016年到期，35%將於2017年到期，50%將於2018年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司提供擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2016年5月31日，本公司已償清銀團貸款餘下本金。
- (iii) 於2016年12月31日，並無(2015年12月31日：98,420,000股)上海世茂股份用以抵押集團公司的銀行借貸(2015年12月31日：人民幣497,000,000元)。
- (iv) 於2013年1月14日，本公司已發行本金總額為800,000,000美元於2020年1月14日到期且固定利率為6.625%的高級票據。於2014年1月22日，本公司已發行本金總額為600,000,000美元於2021年1月22日到期且固定利率為8.125%的高級票據。於2015年2月10日，本公司已發行本金總額為800,000,000美元於2022年2月10日到期且固定利率為8.375%的高級票據。於2015年3月17日，本公司已發行本金總額為300,000,000美元於2022年2月10日到期且固定利率為8.375%的高級票據。本公司可選擇按票據條款在若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干離岸受限制附屬公司負責擔保有關優先責任，並以該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。於2017年2月6日，本公司提早贖回原到期日為2020年1月14日的800,000,000美元高級票據(約人民幣5,525,735,000元)。
- (v) 於2014年4月15日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2017年4月15日到期且固定利率為8.37%的中期票據。於2014年8月22日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2017年8月22日到期且固定利率為7.6%的中期票據。於2015年3月10日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,500,000,000元於2018年3月10日到期且固定利率為6.08%的中期票據。於2015年7月10日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,500,000,000元於2018年7月10日到期且固定利率為5.35%的中期票據。
- (vi) 於2015年9月18日，上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)已發行本金總額達人民幣6,000,000,000元於2020年9月18日到期且固定年利率為3.90%的長期債券。於2015年10月15日，世茂建設已發行本金總額達人民幣1,400,000,000元於2022年10月15日到期且固定利率為4.15%的長期債券。於2016年3月24日，上海世茂已發行金額為人民幣2,000,000,000元且固定年利率為3.29%的長期債券。於2016年7月12日，上海世茂已發行金額為人民幣1,500,000,000元且固定年利率為3.38%的長期債券。
- (vii) 於2015年1月26日，上海世茂已發行本金總額達人民幣2,000,000,000元於2016年1月27日到期且固定利率為5.55%的短期票據。2015年4月22日，上海世茂已發行本金總額達人民幣2,000,000,000元於2016年4月23日到期且固定利率為4.65%的短期票據。於2016年1月12日，上海世茂已發行本金總額達人民幣2,000,000,000元於2017年1月12日到期且固定利率為3%的短期融資券。於2016年10月20日，上海世茂發行本金總額達人民幣2,000,000,000元於2017年10月20日到期且固定利率為3%的短期融資券。
- (viii) 世茂房地產控股有限公司分別於2016年1月14日、2016年8月3日、2016年9月22日、2016年9月22日及2016年9月22日發行本金總額達人民幣4,000,000,000元、人民幣540,000,000元、人民幣1,000,000,000元、人民幣3,000,000,000元及人民幣1,200,000,000元的內資企業債券，固定利率分別為4.8%、4.3%、3.7%、3.9%及4.1%，分別於2021年1月14日、2021年8月3日、2018年9月22日、2019年9月22日及2021年9月22日到期。

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

**24 借貸(續)**

計息銀行借貸(包括應要求償還的定期貸款)乃按攤銷成本列賬。

本集團面臨借貸的利率變動風險，以及合同重新定價日或到期日兩者中較早的日期如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	多於5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：					
於2016年12月31日	<b>27,563,118</b>	<b>2,504,048</b>	<b>4,129,961</b>	<b>14,991,076</b>	<b>49,188,203</b>
於2015年12月31日	29,624,791	2,691,346	4,438,875	16,112,384	52,867,396
計入流動負債的借貸：					
於2016年12月31日	<b>15,465,850</b>	<b>2,289,459</b>	-	-	<b>17,755,309</b>
於2015年12月31日	14,767,514	2,186,082	-	-	16,953,596

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行借貸：		
1至2年內	<b>2,809,603</b>	7,578,121
2至5年內	<b>3,920,509</b>	7,256,883
多於5年	<b>3,944,508</b>	5,264,108
來自其他金融機構借貸：		
1至2年內	<b>480,000</b>	690,000
2至5年內	<b>2,722,000</b>	3,600,000
內資企業債券：		
2至5年內	<b>9,705,620</b>	-
高級票據：		
2至5年內	<b>4,129,902</b>	5,127,912
多於5年	<b>7,611,280</b>	10,984,472
應付中期票據：		
1至2年內	<b>3,000,000</b>	2,000,000
2至5年內	-	3,000,000
長期債券：		
2至5年內	<b>9,500,000</b>	6,000,000
多於5年	<b>1,364,781</b>	1,365,900
	<b>49,188,203</b>	52,867,396

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 24 借貸(續)

於結算日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
銀行借貸－人民幣	5.30%	6.95%
銀行借貸－美元	3.71%	4.08%
銀行借貸－港元	2.19%	2.84%
銀行借貸－日圓	1.10%	–
銀行借貸－澳元	3.06%	–
高級票據－美元	7.76%	8.16%
來自其他金融機構借貸－人民幣	5.70%	8.79%

計入非流動借貸的賬面值及公允價值如下：

	賬面值	公允價值
	人民幣千元	人民幣千元
固定利率部分－高級票據	11,741,182	12,956,634
固定利率部分－其他	23,570,401	23,495,048
浮動利率部分	13,876,620	13,874,116
於2016年12月31日	49,188,203	50,325,798
固定利率部分－高級票據	16,112,385	17,250,063
固定利率部分－其他	15,246,900	15,307,797
浮動利率部分	21,508,111	21,497,963
於2015年12月31日	52,867,396	54,055,823

由於貼現影響不大，流動借貸的公允價值近似於其賬面值。非流動借貸的公允價值使用本集團於各結算日以條款及特徵大致相同的金融機構的現行市場利率按貼現現金流量法處理。於2016年12月31日計入流動和非流動負債的高級票據公允價值為人民幣18,672,332,000元，該公允價值採用已買賣高級票據於結算日的市價計算得出。高級票據的公允價值在公允價值層級第一級內。

以下述貨幣列值的借貸賬面值：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人民幣	44,376,073	36,072,121
港元	4,405,911	8,355,624
美元	17,266,917	25,393,247
澳元	376,178	–
日圓	518,433	–
	66,943,512	69,820,992

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 25 融資租賃負債

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入流動負債	171,420	186,620
計入非流動負債	222,353	386,365

截至2016年及2015年12月31日，酒店設施的融資租賃安排於三至五年內分期償還，實際利率介乎5.81%至13.62%（附註6）。

於2016年及2015年12月31日，本集團的融資租賃負債以人民幣計值。

計入非流動負債的融資租賃負債到期情況如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>融資租賃負債</b>		
1至2年	184,565	180,889
2至5年	37,788	205,476
	222,353	386,365

## 26 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
	27,307,614	25,962,991

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 26 應付貿易賬款及其他應付賬款(續)

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
	<b>21,220,985</b>	<b>21,271,645</b>

(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>

## 27 應付關聯方款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 擁有共同董事之公司	-	1,861
— 聯營公司	2,470,252	1,573,152
— 合營企業	16,297,129	16,803,440
— 非控制性權益	9,021,289	6,069,543
	<b>27,788,670</b>	<b>24,447,996</b>

應付非控制性權益款項指非控股股東為物業發展注入的資金。應付聯營公司及合營企業款項主要指預付建材款項及其他經營和融資活動款項。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 28 其他收入／其他收益－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
出售附屬公司(失去控制權)之淨收益(附註40(b))	476,406	991,456
衍生金融工具收益(附註19)	140,478	43,393
出售銀行發行之結構性產品的投資所得收益	93,523	—
政府補助金	75,699	108,076
收購一間附屬公司之收益(附註40(e))	12,497	—
收購聯營公司、合營企業股權及取得控制權之收益	—	322,116
出售／關閉聯營公司之收益	—	40,904
視作出售附屬公司(失去控制權)之收益	—	7,123
其他	40,182	57,930
	<b>838,785</b>	<b>1,570,998</b>

## 29 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他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(附註31(a))	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(附註6)	430,149	430,066
土地使用權攤銷(附註8)	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(附註7(a))	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(附註16(b))	173,295	152,469
無形資產撇銷(附註9)	26	—
其他開支	139,934	442,666
	<b>47,301,404</b>	<b>46,466,440</b>

附註：

(a) 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%。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 30 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	–	–
	5,425,568	5,501,301
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)
融資成本	1,545,778	1,749,910
融資收入	(369,832)	(341,262)
融資成本－淨額	1,175,946	1,408,648

### 31 僱員福利開支

#### (a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	1,203,572	1,198,083
退休金成本－法定退休金(附註(b))	133,154	125,601
其他津貼及福利	266,710	265,492
	1,603,436	1,589,176

#### (b) 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特定百分比計算。

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

#### (c) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士包括五名董事(2015年：五名董事)，彼等酬金於附註32列示。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

## 32 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

截至2016年12月31日止年度，本公司各董事的酬金載列如下：

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)已獲支付或應收之酬金：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼 人民幣千元	僱主對退休	僱員股份	總計 人民幣千元
					福利計劃的 供款 人民幣千元	獎勵計劃 人民幣千元	
<b>執行董事</b>							
許榮茂先生	-	5,367	447	-	-	-	5,814
許世壇先生	-	5,109	585	-	16	258	5,968
湯沸女士	-	1,275	1,697	60	94	558	3,684
廖魯江先生	-	1,546	1,739	144	94	374	3,897
許幼農先生(附註1)	-	131	-	-	8	-	139
關乃桂先生(附註1)	-	1,341	1,700	120	94	535	3,790
<b>非執行董事</b>							
劉賽飛先生	-	2,160	1,428	-	-	754	4,342
<b>獨立非執行董事</b>							
簡麗娟女士	322	-	-	-	-	-	322
呂紅兵先生	322	-	-	-	-	-	322
林清錦先生	322	-	-	-	-	-	322
	966	16,929	7,596	324	306	2,479	28,600

附註1：

許幼農先生自2016年1月15日起退任執行董事，關乃桂先生自2016年1月15日起獲委任為執行董事。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 32 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事酬金(續)

截至2015年12月31日止年度，本公司各董事的酬金載列如下：

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)已獲支付或應收之酬金：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼 人民幣千元	僱主對退休	僱員股份	總計 人民幣千元
					福利計劃的 供款 人民幣千元	獎勵計劃 人民幣千元	
<b>執行董事</b>							
許榮茂先生	-	5,027	838	-	8	-	5,873
許世壇先生	-	5,666	468	-	15	1,301	7,450
許幼農先生	-	1,571	687	-	90	1,519	3,867
湯沸女士	-	1,440	866	60	90	990	3,446
廖魯江先生	-	1,932	501	144	92	1,364	4,033
<b>非執行董事</b>							
劉賽飛先生(附註1)	-	3,570	595	-	8	2,261	6,434
<b>獨立非執行董事</b>							
簡麗娟女士	302	-	-	-	-	-	302
呂紅兵先生	302	-	-	-	-	-	302
林清錦先生	302	-	-	-	-	-	302
	906	19,206	3,955	204	303	7,435	32,009

附註1：

劉賽飛先生自2015年1月9日起由執行董事調任為非執行董事。

#### (b) 董事退休福利

年內概無董事已經或將收取任何退休福利。

#### (c) 董事離職福利

年內概無董事已經或將收取任何離職福利。

#### (d) 就獲取董事服務向第三方支付代價

年內本集團並無向任何第三方支付代價以獲取董事服務。

#### (e) 有關以董事、董事所控制法團及董事關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易資料

概無於年終或年內任何時間仍有效的以董事、董事所控制法團及董事關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

#### (f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

本公司董事概無於本公司就本集團業務所訂立且於年終或年內任何時間仍有效之重大交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 33 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
	<b>5,275,699</b>	4,967,792
遞延所得稅(附註14)		
— 中國企業所得稅	184,794	335,874
— 中國預扣所得稅	225,000	260,005
	<b>5,685,493</b>	5,563,671

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佈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)
	<b>11,632,414</b>	12,509,613
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
	<b>3,417,094</b>	3,577,574
中國企業所得稅開支		
中國土地增值稅開支	2,011,855	1,695,965
	<b>31,544</b>	30,127
當期所得稅—中國預扣所得稅		
遞延所得稅—中國預扣所得稅	225,000	260,005
	<b>5,685,493</b>	5,563,671

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。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 33 所得稅開支(續)

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

**34 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)	3,433,844	3,460,330
每股基本盈利(人民幣分)	150.6	176.7

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(千股)	4,470	5,047
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)	150.4	176.4

**35 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
	2,465,103	2,036,760

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。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 36 綜合現金流量表附註

經營業務所得現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	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
調整項目：		
利息收入	(369,832)	(341,262)
利息開支	682,076	560,883
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	143,814
折舊	430,149	430,066
出售物業及設備的收益	(90)	(5,295)
應佔聯營公司業績	(37,584)	(108,684)
應佔合營企業業績	485,975	591,853
出售附屬公司(失去控制權)之淨收益	(476,406)	(991,456)
收購附屬公司之淨收益	(12,497)	–
視作出售附屬公司之收益(失去控制權)	–	(7,123)
出售/關閉聯營公司之收益	–	(40,904)
收購聯營公司、合營企業股權之收益(取得控制權)	–	(328,626)
土地使用權攤銷	84,180	73,963
衍生金融工具公允價值收益	(140,478)	(43,393)
出售銀行發行之結構性產品的投資所得收益	(93,523)	–
投資物業公允價值收益	(1,996,673)	(2,776,694)
無形資產撇銷	26	–
以權益結算及股份支付計劃產生的僱員服務價值	50,005	92,205
匯兌虧損淨額	863,702	1,189,027
	<b>12,895,565</b>	<b>12,243,001</b>
營運資金變動：		
發展中物業和持作銷售用途的落成物業及收購土地使用權預付款項	(1,640,725)	(4,104,780)
受限制現金	(317,701)	205,736
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	(7,223,588)	(1,766,817)
應付貿易賬款及其他應付賬款	1,679,743	(423,880)
預收客戶款項	(152,277)	(4,909,206)
應付關聯公司款項(不包括非控制性權益)	388,928	9,408,656
經營業務所得現金淨額	<b>5,629,945</b>	<b>10,652,710</b>

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業

本集團於2016年12月31日的主要附屬公司、聯營公司和合營企業詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業</b>					
上海世茂股份有限公司	1992年7月1日	外資企業	註冊資本人民幣 2,679,405,901元	58.92%	物業發展
上海世茂房地產有限公司	2000年3月15日	外資企業	註冊資本 75,000,000美元	100%	物業發展
上海世茂國際廣場有限責任公司	1994年9月15日	外資企業	註冊資本人民幣 1,600,000,000元	100%	酒店及商場
上海世茂建設有限公司	2001年3月16日	外資企業	註冊資本人民幣 540,000,000元	100%	投資控股
上海世茂莊園置業有限公司	2002年6月19日	外資企業	註冊資本 18,400,000美元	100%	物業發展及酒店
上海世茂北外灘開發建設有限公司	2002年5月17日	外資企業	註冊資本 650,000,000港元	100%	酒店
北京世茂投資發展有限公司	2000年12月26日	外資企業	註冊資本人民幣 755,780,000元	100%	物業發展
哈爾濱世茂濱江新城開發建設有限公司	2004年3月24日	外資企業	註冊資本 548,000,000港元	100%	物業發展
常熟世茂房地產開發有限公司	2004年12月24日	外資企業	註冊資本 440,000,000港元	100%	物業發展
昆山世茂蝶湖灣開發建設有限公司	2003年11月10日	外資企業	註冊資本人民幣 412,410,000元	100%	物業發展
武漢世茂錦繡長江房地產開發有限公司	2005年6月6日	外資企業	註冊資本 114,269,000美元	100%	物業發展
昆山世茂房地產開發有限公司	2003年12月24日	內資企業	註冊資本人民幣 547,668,147元	58.92%	物業發展
上海世茂新體驗置業有限公司	2006年3月6日	內資企業	註冊資本人民幣 391,092,834元	58.92%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
紹興世茂新城房地產開發有限公司	2006年7月11日	外資企業	註冊資本 52,350,000美元	100%	物業發展
紹興世茂置業有限公司	2006年7月11日	外資企業	註冊資本 130,030,000美元	100%	物業發展
蕪湖世茂房地產開發有限公司	2006年9月8日	外資企業	註冊資本 56,500,000美元	100%	物業發展
煙台世茂置業有限公司	2006年9月6日	外資企業	註冊資本 48,500,000美元	100%	物業發展
常州世茂房地產有限公司	2006年11月27日	外資企業	註冊資本 323,730,000美元	100%	物業發展
青島世茂新城房地產開發有限公司	2010年4月29日	外資企業	註冊資本 159,980,000美元	100%	物業發展
杭州世茂置業有限公司	2006年12月13日	外資企業	註冊資本 111,900,000美元	100%	物業發展
徐州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月14日	外資企業	註冊資本 75,980,000美元	100%	物業發展
徐州世茂置業有限公司	2007年2月14日	內資企業	註冊資本人民幣 491,412,600元	58.92%	物業發展
福州世茂實業有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本人民幣 430,000,000元	100%	物業發展
福州世茂新城房地產開發有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本人民幣 880,000,000元	100%	物業發展
蕪湖世茂新發展置業有限公司	2007年5月16日	內資企業	註冊資本人民幣 110,000,000元	58.92%	物業發展
蕪湖世茂新世紀置業有限公司	2007年9月26日	外資企業	註冊資本人民幣 35,000,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
瀋陽世茂新世紀房地產開發有限公司	2007年5月24日	內資企業	註冊資本人民幣 581,512,000元	58.92%	物業發展
瀋陽世茂新紀元置業有限公司	2007年5月24日	外資企業	註冊資本 257,000,000港元	100%	物業發展
大連世茂龍河發展有限公司	2006年6月9日	外資企業	註冊資本 109,600,000美元	100%	物業發展
蘇州世茂投資發展有限公司	2007年3月2日	內資企業	註冊資本人民幣 526,795,630元	58.92%	物業發展
蘇州世茂置業有限公司	2007年1月26日	外資企業	註冊資本 178,000,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新紀元置業有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本人民幣 245,520,127元	58.92%	物業發展
紹興世茂新置業發展有限公司	2007年7月13日	外資企業	註冊資本 14,500,000美元	100%	物業發展
北京良譽房地產開發有限公司	2013年4月7日	外資企業	註冊資本人民幣 20,000,000元	50%	物業發展
牡丹江世茂置業有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 16,000,000美元	95%	物業發展
牡丹江世茂新城房地產開發有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
常熟世茂新發展置業有限公司	2007年8月24日	內資企業	註冊資本人民幣 692,174,000元	58.92%	物業發展
余姚世茂牟山湖休閒度假區開發有限公司	2010年10月21日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	70%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
南通世茂房地產開發有限公司	2012年12月14日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
南京碩天投資管理有限公司	2012年12月18日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
天津生態城世茂投資發展有限公司	2011年8月12日	內資企業	註冊資本人民幣 162,644,691元	75%	物業發展
福州世茂新發展房地產開發有限公司	2012年10月18日	內資企業	註冊資本人民幣 878,000,000元	100%	物業發展
常州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月12日	內資企業	註冊資本人民幣 269,300,000元	58.92%	物業發展
張家港世茂房地產開發有限公司	2013年7月12日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000,000元	51%	物業發展
昆山世茂新發展置業有限公司	2007年9月12日	外資企業	註冊資本 49,980,000美元	100%	物業發展
成都世盈投資管理諮詢有限公司	2007年9月20日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
上海世源建材貿易有限公司	2007年1月22日	外資企業	註冊資本 65,000,000港元	100%	建材貿易
上海世盈投資管理有限公司	2007年8月21日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	100%	投資控股
廈門信誠建築裝潢有限公司	2007年3月6日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	建材貿易
牡丹江睿智營銷企劃有限公司	2007年12月4日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	營銷

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
青島世茂投資發展有限公司	2011年5月27日	內資企業	註冊資本人民幣 450,000,000元	58.92%	物業發展
咸陽世茂房地產開發有限公司	2004年4月29日	外資企業	註冊資本 30,000,000港元	100%	物業發展
上海碧橙房地產有限公司	2003年9月28日	內資企業	註冊資本人民幣 236,200,000元	100%	物業發展
福建世茂投資發展有限公司	2003年11月17日	外資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	79.46%	物業發展
南京世茂房地產開發有限公司	2004年7月23日	外資企業	註冊資本人民幣 328,000,000元	79.46%	物業發展
上海星橙房地產有限公司	2006年1月25日	內資企業	註冊資本人民幣 28,000,000元	100%	物業發展
上海世茂投資管理有限公司	2009年5月11日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	100%	投資控股
上海逸景園林景觀工程有限公司	2009年9月3日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	工程
福建世茂新里程投資發展有限公司	2009年10月10日	內資企業	註冊資本人民幣 1,867,000,000元	79.05%	物業發展
上海世茂企業發展有限公司	2000年6月22日	內資企業	註冊資本人民幣 101,723,586元	50.85%	投資控股
泰州世茂新發展置業有限公司	2008年1月17日	外資企業	註冊資本 20,000,000美元	100%	物業發展
泰州世茂新城房地產開發有限公司	2008年2月22日	外資企業	註冊資本 40,000,000美元	100%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
武漢世茂嘉年華置業有限公司	2009年12月14日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	79.05%	物業發展
寧波世茂房地產開發有限公司	2007年12月24日	外資企業	註冊資本 99,980,000美元	100%	物業發展
大連世茂嘉年華置業有限公司	2009年9月4日	內資企業	註冊資本 100,000,000美元	100%	物業發展
天津世茂新里程置業有限公司	2009年11月5日	內資企業	註冊資本人民幣 470,000,000元	100%	物業發展
成都世茂置業有限公司	2009年10月13日	內資企業	註冊資本人民幣 299,021,884元	100%	物業發展
南通萃泰機電科技有限公司	2012年12月18日	外資企業	註冊資本 30,000,000美元	100%	研究及貿易
蘇州世茂新發展房地產開發有限公司	2013年4月16日	內資企業	註冊資本人民幣 1,020,000,000元	51%	物業發展
蘇州世茂新世紀房地產開發有限公司	2013年4月16日	內資企業	註冊資本人民幣 1,470,678,120元	51%	物業發展
上海澤承投資管理有限公司	2013年12月20日	內資企業	註冊資本人民幣 60,000,000元	50%	投資控股
杭州世茂新領域房地產開發有限公司	2013年3月22日	內資企業	註冊資本人民幣 620,000,000元	62%	物業發展
杭州世融匯盈置業有限公司	2013年5月29日	外資企業	註冊資本 150,000,000美元	51%	物業發展
杭州世茂嘉年華置業有限公司	2013年10月16日	內資企業	註冊資本人民幣 2,000,000,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
南昌水城投資股份有限公司	2005年12月8日	內資企業	註冊資本人民幣 350,000,000元	58.92%	物業發展
南昌世茂新紀元置業有限公司	2013年11月7日	內資企業	註冊資本人民幣 1,836,735,000元	51%	物業發展
天津世茂新體驗置業有限公司	2013年9月11日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
山東世盈置業有限公司	2013年3月8日	內資企業	註冊資本人民幣 1,220,000,000元	50.82%	物業發展
北京世承投資管理有限公司	2013年6月21日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海瓊宇投資管理有限公司	2013年3月21日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海朋權投資管理有限公司	2013年3月21日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海進璟投資管理有限公司	2013年4月26日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海建木投資管理有限公司	2013年7月24日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海西科投資管理有限公司	2013年7月24日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
泉州諾信投資有限公司	2013年10月22日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
大連世茂新領域置業有限公司	2013年10月29日	外資企業	註冊資本 136,000,000美元	100%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
大連世茂新體驗置業有限公司	2013年10月29日	外資企業	註冊資本 120,000,000美元	100%	物業發展
石獅世茂房地產開發有限公司	2013年5月16日	內資企業	註冊資本人民幣 639,000,000元	55.67%	物業發展
石獅世茂新城房地產開發有限公司	2013年5月16日	內資企業	註冊資本人民幣 781,000,000元	55.67%	物業發展
大廠回族自治縣中基太業房地產開發有限公司	2011年8月11日	內資企業	註冊資本人民幣 493,570,000元	65%	物業發展
福建世茂置業有限公司	2009年7月16日	內資企業	註冊資本人民幣 986,560,000元	100%	物業發展
泉州世茂新領域置業有限公司	2011年3月15日	內資企業	註冊資本人民幣 1,037,750,000元	100%	物業發展
廈門世茂新紀元置業有限公司	2014年8月21日	內資企業	註冊資本人民幣 1,300,000,000元	51%	物業發展
上海容承企業管理有限公司	2014年1月21日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	100%	投資控股
文昌世茂置業有限公司	2011年4月19日	內資企業	註冊資本人民幣 550,000,000元	51%	物業發展
紹興世茂投資發展有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本人民幣 483,457,740元	58.92%	物業發展
蘇州世茂新里程置業有限公司	2013年1月17日	內資企業	註冊資本人民幣 600,000,000元	58.92%	物業發展
青島世茂濱海置業有限公司	2011年11月8日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	58.92%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
上海翊宇投資管理有限公司	2015年1月30日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海晟翊投資管理有限公司	2015年1月30日	內資企業	註冊資本人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
上海幻境投資管理有限公司	2015年2月15日	內資企業	註冊資本 10,000,000港元	100%	投資控股
武漢濱江天地商業經營管理有限公司	2015年1月12日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京漢佑商業管理有限公司	2015年1月21日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
大連旅順茂盛商業經營管理有限公司	2015年1月12日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京世招荃晟置業有限公司	2015年1月27日	內資企業	註冊資本人民幣 250,000,000元	51%	投資控股
南京世茂星空投資有限公司	2015年4月17日	內資企業	註冊資本人民幣 500,000,000元	80%	投資控股
銀川海茂房地產有限公司	2015年5月20日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	51%	物業發展
上海愛世集商務服務有限公司	2015年5月27日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
上海世茂旅遊發展有限公司	2015年6月11日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	其他
重慶浚亮房地產開發有限公司	2007年7月25日	內資企業	註冊資本 200,000,000美元	100%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
福州世茂新世紀房地產開發有限公司	2010年12月23日	內資企業	註冊資本人民幣 1,192,700,000元	100%	物業發展
福州世茂新紀元置業有限公司	2010年12月23日	內資企業	註冊資本人民幣 887,900,000元	100%	物業發展
南京海峽城開發建設有限公司	2011年4月26日	內資企業	註冊資本 692,000,000美元	80%	物業發展
平潭海峽如意城開發建設有限公司	2011年5月31日	內資企業	註冊資本人民幣 615,630,000元	80%	物業發展
平潭海峽如意城新都會開發建設有限公司	2011年5月31日	內資企業	註冊資本人民幣 226,050,000元	80%	物業發展
成都世茂房地產開發有限公司	2010年11月26日	內資企業	註冊資本人民幣 1,430,000,000元	100%	物業發展
天津生態城世茂新紀元投資開發有限公司	2009年11月9日	內資企業	註冊資本人民幣 409,140,400元	75%	物業發展
武漢虹玉置業有限公司	2012年5月9日	內資企業	註冊資本人民幣 1,295,600,000元	51.22%	物業發展
瀋陽世茂新發展置業有限公司	2006年12月5日	內資企業	註冊資本 108,900,000美元	100%	物業發展
武漢世茂新城房地產開發有限公司	2012年3月23日	內資企業	註冊資本人民幣 526,000,000元	100%	物業發展
南寧世茂新紀元房地產開發有限公司	2014年7月2日	內資企業	註冊資本人民幣 120,000,000元	100%	物業發展
寧波世茂新領域置業有限公司	2013年2月6日	內資企業	註冊資本 72,000,000美元	100%	物業發展
簡陽世茂房地產開發有限公司	2014年1月20日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
寧波世茂新紀元置業有限公司	2010年5月27日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
寧波世茂新騰飛置業有限公司	2013年6月9日	內資企業	註冊資本人民幣 1,238,500,000元	58.92%	物業發展
常熟世茂新紀元置業有限公司	2013年9月11日	內資企業	註冊資本人民幣 850,000,000元	58.92%	物業發展
上海茂沁投資管理有限公司	2013年12月5日	內資企業	註冊資本人民幣 1,371,770,000元	58.92%	投資控股
濟南世茂天城置業有限公司	2014年1月7日	內資企業	註冊資本人民幣 1,131,000,000元	58.92%	物業發展
天津世茂新世紀置業有限公司	2016年5月6日	內資企業	註冊資本人民幣 350,000,000元	100%	物業發展
天津茂晟酒店管理有限公司	2016年10月19日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	酒店
泰州世悅酒店管理有限公司	2016年11月27日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	酒店
泉州世茂融信新世紀房地產有限責任公司	2016年10月10日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	79.05%	物業發展
泉州世茂融信新領航房地產有限責任公司	2016年10月10日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	79.05%	物業發展
固安茂悅房地產開發有限公司	2016年8月25日	內資企業	註冊資本人民幣 50,000,000元	80%	物業發展
牡丹江穆悅融資租賃有限公司	2016年5月6日	內資企業	註冊資本 50,000,000美元	100%	融資租賃

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
南京世茂新發展置業有限公司	2016年1月13日	內資企業	註冊資本人民幣 3,000,000,000元	75.99%	物業發展
南京世茂新領航置業有限公司	2016年6月1日	內資企業	註冊資本人民幣 7,700,000,000元	56.80%	物業發展
銀川世茂新發展置業有限公司	2016年1月12日	內資企業	註冊資本人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
成都世茂新世紀商業管理有限公司	2016年7月13日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京世茂商業管理有限公司	2016年12月10日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
張家港世茂新里程房地產開發有限公司	2016年3月29日	內資企業	註冊資本人民幣 1,400,000,000元	51%	物業發展
上海鑫蕾融資租賃有限公司	2016年6月13日	內資企業	註冊資本 30,000,000美元	100%	融資租賃
上海繁英園林綠化工程有限公司	2014年12月30日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	工程
上海茂怡酒店管理有限公司	2014年3月19日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000元	100%	酒店
<b>主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業</b>					
Shimao Property Holdings (BVI) Limited	2002年8月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Advance Assets Holdings Limited	2001年6月22日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Best Empire Investments Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Double Achieve Assets Limited	2002年1月31日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於英屬處女群島註冊成立及營業(續)</b>					
宜達利集團有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
East Light Group Limited	2006年5月12日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Everactive Properties Limited	2001年5月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Highsharp International Limited	2007年2月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Keen Villa Limited	2006年5月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Magic Dynasty Investments Limited	2006年11月15日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Mega Universe Limited	2001年7月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Peak Castle Assets Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
峰盈國際有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
精選投資有限公司	2001年10月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Prime Master Holdings Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Shimao Management (Overseas) Limited	2002年12月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	管理服務
Significant Asset Group Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Vicking International Ltd.	1994年1月19日	有限公司	50,000美元 50,000股普通股	100%	投資控股
Wickfair Investments Limited	2004年10月8日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Year Grant Investments Limited	2001年9月3日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Advance Solution Holdings Limited	2015年6月9日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業(續)</b>					
Ideal Sense Limited	2015年5月27日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
One Best Limited	2015年5月29日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Peak Dragon Limited	2015年1月16日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Assets Circle Limited	2016年2月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Classic Prime Limited	2016年5月20日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Unique Wonder Limited	2016年8月24日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Paramount Gain Limited	2016年8月29日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Fortune Spring Ventures Limited	2016年11月8日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Up Chance Holdings Limited	2016年12月1日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Able Noble Holdings Limited	2016年12月12日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
<b>主要附屬公司－於香港註冊成立及營業</b>					
卓悅建築工程專業顧問有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000港元 100,000股普通股	100%	顧問服務
博希有限公司	2007年11月13日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
銘陽有限公司	2013年3月5日	有限公司	1股1港元普通股	100%	物業控股
悅安集團有限公司	2007年8月1日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
祿裕投資有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇朗控股有限公司	2007年5月7日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於香港註冊成立及營業(續)</b>					
顯赫集團有限公司	2007年5月22日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
佳設有限公司	2015年6月9日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
快取有限公司	2015年6月9日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
傲成有限公司	2014年11月25日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
智先投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦旭投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
輝保投資有限公司	2006年6月5日	有限公司	1股1港元普通股	100%	持有商標
先迅有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦尚投資有限公司	2007年10月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
碩天投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
現代建築工程專業設計有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000港元 100,000股普通股	100%	設計服務
Mount Profit Investments Limited	2006年12月14日	有限公司	1,040,199,528港元 2股普通股	100%	投資控股
栢質投資有限公司	2007年5月11日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
華尚控股有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
宇潤集團有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇智國際有限公司	2007年5月16日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於香港註冊成立及營業(續)</b>					
世茂集團控股有限公司	1994年2月3日	有限公司	3.95億港元 3.95億股普通股	100%	投資控股
馳迅有限公司	2009年3月18日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
通永有限公司	2005年3月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	管理服務
<b>聯營公司－於中國成立及營業</b>					
廣州利合房地產開發有限公司	2010年2月5日	外資企業	註冊資本 750,000,000港元	20%	物業發展
成都恒裕房地產開發有限公司	2010年5月7日	內資企業	註冊資本人民幣 58,820,000元	33.33%	物業發展
南京明茂置業有限公司	2015年2月5日	內資企業	註冊資本人民幣 820,000,000元	49%	物業發展
廣州誠譽房地產開發有限公司	2012年11月25日	內資企業	註冊資本人民幣 60,000,000元	50%	投資控股
<b>聯營公司－於英屬處女群島註冊成立及營業</b>					
鈞濠有限公司	2010年3月31日	有限公司	45,000,000股 無面值股份	33.33%	投資控股
<b>合營企業－於中國成立及營業</b>					
無錫世茂房地產開發建設有限公司	2009年11月20日	內資企業	註冊資本人民幣 900,000,000元	50%	物業發展
天津津南新城房地產開發有限公司	2010年5月26日	內資企業	註冊資本人民幣 3,667,300,000元	25%	物業發展
天津和安投資有限公司	2010年8月19日	內資企業	註冊資本人民幣 10,000,000元	25%	投資控股
南昌世茂新發展置業有限公司	2010年10月19日	內資企業	註冊資本人民幣 800,000,000元	50%	物業發展

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊資本	於2016年 12月31日持有 的實際權益	主要業務
<b>合營企業－於中國成立及營業(續)</b>					
長沙世茂房地產有限公司	2010年7月21日	內資企業	註冊資本人民幣 500,000,000元	50%	物業發展
成都世茂投資有限公司	2009年11月17日	內資企業	註冊資本人民幣 200,000,000元	50%	物業發展
寧波世茂新世紀房地產開發有限公司	2013年3月1日	內資企業	註冊資本人民幣 1,429,000,000元	50%	物業發展
南通世茂新紀元房地產開發有限公司	2013年6月18日	內資企業	註冊資本人民幣 700,000,000元	50%	物業發展
蘇州工業園區世茂湖濱置業有限公司	2013年10月29日	內資企業	註冊資本人民幣 1,400,000,000元	49%	物業發展
寧波世茂新里程置業有限公司	2011年8月5日	內資企業	註冊資本人民幣 600,000,000元	50%	物業發展
長沙世茂投資有限公司	2010年7月21日	內資企業	註冊資本人民幣 1,000,000,000元	49%	物業發展
寧波世茂新城房地產開發有限公司	2010年5月19日	內資企業	註冊資本人民幣 160,000,000元	50%	物業發展
上海世茂佘山匯盈置業有限公司	2012年9月14日	內資企業	註冊資本人民幣 860,000,000元	50%	物業發展
上海春日置業有限公司	2001年8月3日	內資企業	註冊資本人民幣 90,000,000元	45%	物業發展
寧波世茂嘉年華置業有限公司	2013年12月18日	內資企業	註冊資本人民幣 400,000,000元	50%	物業發展
<b>合營企業－於香港註冊成立及營業</b>					
興貴投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	2港元2股普通股	50%	投資控股
興創企業有限公司	2007年6月14日	有限公司	2港元2股普通股	50%	投資控股

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 38 或然事項及財務擔保合同

#### (a) 本集團有以下或然負債：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	20,614,857	14,099,968

附註：

本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權保留法定業權及收回有關物業的所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

#### (b) 本集團有以下財務擔保負債：

	到期年份	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
就借貸提供擔保	2017年至2021年	6,298,249	7,534,077

附註：

本集團及其他股東分別按彼等各自所持若干合營企業及聯營公司的股權比例就銀行借貸提供擔保。於2016年12月31日，本集團所提供的相關擔保為人民幣6,298,249,000元（2015年：人民幣7,534,077,000元）。財務擔保合同的公允價值不重大。董事認為，該等責任不會導致本集團經濟利益資源的流出。

#### (c) 訴訟或然事項

一家銀行對本公司附屬公司上海世茂提起訴訟，稱上海世茂須代上海世茂的聯營公司杭州世茂世紀置業有限公司（「杭州世茂」）償還借貸本息共計約人民幣390,000,000元，乃由於杭州世茂陷入財務困難，而上海世茂為其借貸提供擔保。撥備費用約人民幣53,210,000元確認於「其他收入／其他收益－淨額」。董事認為，經考慮適當法律意見後，該等法律訴訟後果不會導致重大超出2016年12月31日所撥備估計金額的虧損。

對於其他針對本集團的訴訟，董事認為截至2016年12月31日，該等訴訟不會導致本集團經濟利益資源的流出。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

### 39 承擔

#### (a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	1,114,851	2,170,294
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	15,975,981	14,517,215
— 由本集團發展作銷售用途的物業	25,840,875	20,325,672
	42,931,707	37,013,181

#### (b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的樓宇經營租賃，本集團未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1年內	145,786	129,443
2年至5年內	419,248	430,095
多於5年	190,850	239,280
	755,884	798,818

### 40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易

#### (a) 一家聯營公司變更為附屬公司

截至2016年12月31日止年度，本集團取得下述當時聯營公司之控制權：

2016年6月，本集團終止與聯營夥伴濟南彩石的合作，並以代價人民幣67,000,000元收購聯營公司夥伴餘下67%的股權。業務合併之前，於聯營公司的投資的賬面值為人民幣33,000,000元。該項收購導致現金流出淨額人民幣66,996,000元，並無確認該項收購收益。

	人民幣千元
<b>代價：</b>	
現金	67,000
業務合併前上述公司持有股權之賬面值	33,000
<b>總代價</b>	<b>100,000</b>
<b>所收購的可識別資產及所承擔的負債之確認數額</b>	
現金及現金等價物	4
發展中物業	2,605
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	97,541
應付貿易賬款及其他應付賬款	(150)
<b>可識別總資產淨值</b>	<b>100,000</b>
已付現金代價	67,000
所收購實體之現金及現金等價物	(4)
<b>收購產生之現金流出淨額</b>	<b>66,996</b>

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

#### 40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

##### (b) 出售附屬公司(失去控制權)

截至2016年12月31日止年度，本集團出售下述全資附屬公司之若干股權：

	人民幣千元
已收代價：	
北京財富時代置業有限公司(附註(ii))	2,898,409
北京世茂電影院線有限公司(附註(ii))	17,190
上海希美投資中心(有限合夥)(附註(ii))	45,766
寧波世茂嘉年華置業有限公司(「寧波嘉年華」)(附註(i))	200,000
	3,161,365

出售產生淨收益總額人民幣476,406,000元(附註28)。

##### (i) 出售保留為合營企業之附屬公司(失去控制權)及餘下權益

2016年11月，本集團出售寧波嘉年華50%股權。本集團所持該合營企業保留權益之公允價值為人民幣200,000,000元。該項出售導致現金流入淨額人民幣197,288,000元和淨收益人民幣16,365,000元。

出售之資產淨值和出售之收益與現金流入對銷如下：

	人民幣千元
發展中物業	979,837
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	156,114
現金及現金等價物	2,712
借貸	(500,000)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(255,028)
資產淨值	383,635
合營企業保留權益之公允價值(附註11)	200,000
總代價	200,000
所出售之資產淨值	(383,635)
出售收益	16,365
總代價	200,000
減：所出售實體之現金及現金等價物	(2,712)
出售產生之現金流入淨額	197,288

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

#### 40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

##### (b) 出售附屬公司(失去控制權)(續)

###### (ii) 出售附屬公司(無剩餘權益)

截至2016年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣2,961,365,000元出售全資附屬公司若干股權。

出售之資產淨值與出售之收益及現金流出對銷如下：

	人民幣千元
投資物業(附註7)	2,598,000
物業及設備(附註6)	3,582
遞延所得稅資產(附註14)	27,146
可供出售金融資產	70,000
現金及現金等價物	28,945
遞延所得稅負債(附註14)	(483,797)
其他資產	308,390
其他負債	(20,943)
<b>資產淨值</b>	<b>2,531,323</b>
並無保留於非控制性權益的權益之公允價值	29,999
總代價	2,961,365
所出售之資產淨值	(2,531,323)
<b>出售收益</b>	<b>460,041</b>
總代價	2,961,365
減：所出售實體之現金及現金等價物	(28,945)
<b>出售產生之現金流入淨額</b>	<b>2,932,420</b>

##### (c) 視作出售附屬公司

由於兩位新投資者對廈門市穆嘉商業保理有限公司及上海穆潤信息科技有限公司注資，截至2016年12月31日止年度，本集團失去對該兩間公司(當時為全資附屬公司)的控制權。本集團所持該等合營企業的保留權益之公允價值分別為人民幣250,000,000元及人民幣490,000元。相關注資完成後，該等公司成為本集團的合營企業。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

#### 40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

##### (c) 視作出售附屬公司(續)

下表概述廈門市穆嘉商業保理有限公司及上海穆潤信息科技有限公司於出售日之資產淨值。出售產生現金流出淨額人民幣31,795,000元，並無確認出售產生的淨收益。

	出售日 人民幣千元
應收關聯方款項	749,226
現金及現金等價物	31,795
其他資產	114
借貸	(500,000)
其他負債	(30,645)
<b>資產淨值</b>	<b>250,490</b>
視作出售附屬公司之收益：	
合營企業保留權益之公允價值(附註11)	250,490
所出售之資產淨值	(250,490)
視作出售之收益	-
視作出售產生之現金流出淨額	(31,795)

##### (d) 視作收購附屬公司

截至2016年12月31日止年度，本集團取得當時四間合營企業之控制權：

北京富華烏蘭房地產開發有限公司、Great Wall Majestic Pte. Ltd.、北京富華長城房地產開發有限公司及北京富華鉅榮房地產開發有限公司根據經修訂的公司章程成為本集團的附屬公司，賦予本集團對全部重大活動的全權決定權，包括但不限於經營及融資活動。

下表概述該等公司於收購日的資產淨值。該等合營企業於控制權變動之前的總賬面值為人民幣1,229,298,000元。收購產生現金流入淨額人民幣425,534,000元，並無確認收購產生的淨收益。

	收購日 人民幣千元
發展中物業	3,110,632
物業及設備(附註6)	137
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	1,114,327
現金及現金等價物	425,534
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,947)
借貸	(901,060)
預收款項	(1,289,027)
<b>可識別總資產淨值</b>	<b>2,458,596</b>
非控制性權益	(1,229,298)
所收購之總資產淨值	1,229,298
視作收購產生之現金流入淨額	425,534

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

**40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)****(e) 收購附屬公司**

截至2016年12月31日止年度，本集團取得下述當時附屬公司之控制權：

Shimao Aoya Holding Pty Ltd. 根據公司章程成為附屬公司，賦予本集團對全部重大活動的全權決定權，包括但不限於經營及融資活動。

下表概述該等公司於收購日的資產淨值。收購產生現金流出淨額人民幣513,000,000元。

	收購日 人民幣千元
存貨(附註16)	298,133
物業及設備(附註6)	28,341
土地使用權(附註8)	199,023
<b>總資產組合</b>	<b>525,497</b>
收購附屬公司的收益：	
總代價	(513,000)
所收購之總資產淨值	525,497
<b>收購收益</b>	<b>12,497</b>
<b>收購產生之現金流出淨額</b>	<b>(513,000)</b>

**(f) 與非控制性權益進行的交易****(i) 非控制性權益注資**

截至2016年12月31日止年度，非控制性權益向本集團多次注資，總代價人民幣6,556,880,000元，相當於收購日所收購非控制性權益的賬面值。

**(ii) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動**

截至2016年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣2,926,928,000元收購附屬公司其他權益。本集團確認非控制性權益及本公司權益持有人應佔權益分別減少人民幣2,790,771,000元及人民幣136,157,000元。年內，本集團所有者權益變動對本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	收購日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	2,790,771
付予非控制性權益的代價	(1,881,928)
計入「應付貿易賬款及其他應付賬款」的應付代價(附註26(b))	(1,045,000)
<b>於權益確認的已付超額代價</b>	<b>(136,157)</b>

截至2016年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣6,970,442,700元向上海世茂出售所持前海世茂發展(深圳)有限公司、南昌水城投資股份有限公司、杭州世茂瑞盈置業有限公司、廈門世茂新領航置業有限公司及上海乾攝投資管理有限公司的股權，導致儲備重分類人民幣252,842,000元。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

#### 41 關聯方交易

本集團由Gemfair Investments Limited(在英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司57.30%股份。本集團最終控制方為許榮茂。

(a) 除於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團於截至2016年12月31日止年度已訂立以下主要關聯方交易：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
需支付關聯公司的經營租金開支	–	4,533

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	57,047	10,368

#### (b) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
酬金		
—薪金和其他短期僱員福利	24,718	19,200
—退休計劃供款	298	295
	25,016	19,495

#### 42 報告期後事項

2017年2月6日，本公司按等同於103.3125%相關本金(826,500,000美元，外加應計及未付利息3,238,800美元)的贖價贖回2020年到期的全部未償付高級票據800,000,000美元(利率為6.625%)。本公司於贖回日支付的總贖價為829,738,880美元。完成贖回後，高級票據將被註銷，並自新加坡證券交易所有限公司摘除正式上市地位。

根據本公司作為借款人，上海浦東發展銀行寶山分行、上海銀行徐匯支行及上海農商銀行寶山分行作為初始貸款人，上海浦東發展銀行寶山分行作為牽頭行，以及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行作為代理行於2017年1月6日訂立之融資協議(「融資協議」)，本公司將獲提供人民幣3,000,000,000元之銀團貸款融資(「貸款融資」)，自提款日起為期36個月。2017年3月29日，本公司已提取人民幣2,000,000,000元。

#### 43 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2017年3月29日經本公司董事會批准。

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

#### 44 控股公司資產負債及儲備變動表 本公司資產負債表

附註	經審計 2016年 12月31日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	24,447,906	23,742,901
其他非流動資產	71,865	-
	<b>24,519,771</b>	<b>23,742,901</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	1,406	6,694
衍生金融工具	90,199	41,782
應收附屬公司股息	8,500,000	4,000,000
現金及現金等價物	143,660	36,320
	<b>8,735,265</b>	<b>4,084,796</b>
<b>總資產</b>	<b>33,255,036</b>	<b>27,827,697</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		
— 擬派末期股息	a 1,318,310	1,163,728
— 其他	a 1,794,846	1,623,703
<b>總權益</b>	<b>3,462,020</b>	<b>3,143,706</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借貸	21,746,426	21,945,630
<b>流動負債</b>		
借貸	7,025,735	1,988,238
其他應付賬款及應計費用	795,560	527,065
應付附屬公司款項	225,295	223,058
	<b>8,046,590</b>	<b>2,738,361</b>
<b>總負債</b>	<b>29,793,016</b>	<b>24,683,991</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>33,255,036</b>	<b>27,827,697</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>688,675</b>	<b>1,346,435</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>25,208,446</b>	<b>25,089,336</b>

第82至176頁的財務報表於2017年3月29日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

許榮茂  
董事

許世壇  
董事

綜合財務報表附註  
截至2016年12月31日止年度

#### 44 控股公司資產負債及儲備變動表(續)

##### 本公司資產負債表(續)

附註：

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元 (附註(ii))	以股份支付的 酬金儲備 人民幣千元 (附註(ii))	資本贖回 儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	5,132,793	93,526	4,949	(2,177,954)	3,053,314
年度收入	-	-	-	2,195,194	2,195,194
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	-	69,811	-	-	69,811
— 購買股份	(40,184)	-	-	-	(40,184)
— 已收股息	9,984	-	-	-	9,984
2014年末期股息	(1,644,540)	-	-	-	(1,644,540)
2015年中期股息	(856,148)	-	-	-	(856,148)
於2015年12月31日的結餘	2,601,905	163,337	4,949	17,240	2,787,431
即：					
— 擬派末期股息	1,163,728				1,163,728
— 其他	1,438,177				1,623,703
	2,601,905				2,787,431
於2016年1月1日的結餘	2,601,905	163,337	4,949	17,240	2,787,431
年度收入	-	-	-	3,183,516	3,183,516
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	-	49,344	-	-	49,344
— 購買股份	(37,198)	-	-	-	(37,198)
— 已收股息	7,518	-	-	-	7,518
回購股份					
— 收購股份	(758,374)	-	-	-	(758,374)
— 已收股息	6,455	-	-	-	6,455
— 註銷股份	7,411	-	-	-	7,411
2015年末期股息	(1,187,203)	-	-	-	(1,187,203)
2016年中期股息	-	-	-	(945,744)	(945,744)
於2016年12月31日的結餘	640,514	212,681	4,949	2,255,012	3,113,156
即：					
— 擬派末期股息				1,318,310	1,318,310
— 其他				936,702	1,794,846
				2,255,012	3,113,156

附註：

- (i) 根據開曼群島公司法(2003年修訂)第34條及本公司的組織章程細則，本公司的股份溢價可供分派予股東，惟須通過本公司的償付能力測試並遵守本公司組織章程細則條文。
- (ii) 以股份支付的酬金儲備指與根據購股權計劃授出的購股權及根據股份獎勵計劃授出的股份有關的僱員服務價值(附註21)。