

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

SHIMAO 世茂房地產

SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2017年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 營業額上升18.8%至人民幣704.26億元(2016年：人民幣592.86億元)。酒店、租金和物業管理及其他收入上升17.5%至人民幣36.30億元。
2. 毛利率由2016年的27.6%上升至2017年的30.4%。毛利額大幅上升31.1%至人民幣214.30億元(2016年：人民幣163.49億元)。
3. 年內股東應佔核心業務淨利潤上升10.9%至約人民幣69.30億元(2016年：人民幣62.51億元)。股東應佔核心業務淨利潤率由2016年的12.8%上升1.2%至14.0%。撇除2016年出售北京財富時代置業有限公司及北京百鼎新世紀商業管理有限公司而帶來的股東應佔利潤約人民幣6.34億元的淨影響，股東應佔核心業務淨利潤較2016年大幅上升23.4%。
4. 股東應佔利潤大幅上升51.6%至約人民幣78.40億元(2016年：人民幣51.72億元)。
5. 2017年簽約額為人民幣1,007.70億元，簽約面積為606.2萬平方米。簽約均價由2016年的每平方米人民幣13,850元上升至2017年的每平方米人民幣16,623元。
6. 於2017年12月31日，本集團的土地儲備約為4,790萬平方米(權益前)。2017年，本集團新增土地儲備1,060萬平方米(權益前)。

7. 於2017年12月31日，本集團資金充裕，包括賬面現金約為人民幣330.07億元，可動用之銀行授信餘額約為人民幣200.00億元及已獲批可發行熊貓中票人民幣80.00億元。
8. 於2017年12月31日的淨負債率為58.9%，較2016年12月31日上升5.5%。
9. 董事會建議派發末期股息每股60港仙，連同中期股息每股40港仙，全年股息每股1港元，同比上升31.6%。

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2017年12月31日止全年業績報告。

市場和展望

從2016年開始，中國房地產政策環境持續收緊。2017年房地產調控政策不斷深化，各城市調控政策頻出，包括限購、限貸、限售、提高首付款比例等，再加上金融去槓桿等措施，宏觀政策面趨緊，新開工增速持續回落。重點城市在嚴格政策調控下，市場趨於穩定，銷售面積同比增幅不斷回落，成交規模明顯縮減，一線城市降溫最為顯著。另一方面，三四線城市在寬鬆的政策環境以及棚改貨幣化政策支持下，樓市全面回暖，拉動全國銷售上揚。根據國家統計局數據，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169,408萬平方米，同比增長7.7%。全國商品房銷售額約為人民幣133,701億元，同比增長13.7%。

展望2018年，預期在長效機制和調控政策作用下，全國商品房銷售額會在2017年創新高的格局上有輕微的回落。隨着「去庫存」政策逐步淡出下，三四線城市壓力增加，但一二線城市有低位反彈趨勢，城市分化會更加明顯。儘管市場總量微跌，但行業集中度進一步提升，規模效應不斷發酵。

本集團2018年可售資源方面，剛改型產品仍是主流，供貨聚焦重點城市，其中位於供需關係良好的一線及強二線城市佔比達60%，預期能進一步提升銷售均價及利潤。

世茂策略及全新管理架構

在2015年及2016年世茂的企業戰略是放緩規模及追求有品質的增長，2017年則是規模和利潤並重。本集團認為以穩健的經營獲得利潤、客戶口碑及品牌方面的提升，才能應對市場的波動。本集團的經營理念是比之規模，更看重回款率；比之降價促銷，更看重利潤率。2017年，本集團銷售回款率達到80%，毛利率達到30.4%，兩項指標均處於業內較高水平。回款額由2016年的人民幣600億元上升至2017年的人民幣807億元，同比提升35%。為解決政府限價、網簽備案及貸款按揭等問題，本集團依據不同產品及市場情況，在保障銷售的前提下，通過提升熱點城市和熱銷項目的一次性及首付款比例來保障現金充裕。毛利率由2016年的27.6%上升至2017年的30.4%，原因主要在於銷售價格的持續攀升，擁有極具市場競爭力的產品力，以及以合理的價格購買土地。本集團通過費用全面預算和動態跟蹤，將費用實際使用和業績達成率嚴格掛鉤，兩費佔簽約額的費效比由2016年的5.8%下降至2017年的4.3%，其中可售物業兩費佔簽約額的比例從2016年的4.2%下降至2017年的3.1%，處於行業較低水平。

本集團將精準投資、強化產、銷、存；縮減編製，充分授權一線，增加長效激勵機制，讓區域成長為具有強大作戰能力的團隊。九大區域總裁被提拔為地區董事長，拉升區域定位，允許區域出現片區或城市總裁，打開人才發展的空間。地區公司之間按市場化運作，打造狼性競爭平台，形成末位淘汰制，並推行精細運營、考核細分，享受利潤及超額利潤分成，打造地區公司的經營意識，主動高效、能力啟動、提升效率，讓大家真正擁有主人翁意識，為實現未來業績增長提供堅實的運營基礎和保障。

產品力進化及跨界資源整合

2017年，世茂提出了「成為行業引領者，打造百年世茂」的發展願景，秉持「匠心精神」，從城市和客戶角度創新思維，梳理出「雲系」、「璀璨系」、「天譽系」、「國風系」及「龍胤系」等五大更具市場競爭力的優質產品體系，為世茂未來全力增速夯實基礎。產品定位更要直接面向客群需求，從多個角度進行定位，要把功能細化，要以客戶的角度來對待每一個平方的設計，將客戶的生活空間做到更美好更舒適。

另外，本集團亦推進產品端創新增值，通過跨界資源整合，聚焦教育、體育、文化創新，實現品牌增值、軟件超越、社區賦能、產品溢價。房子不僅僅是一個空間，更是一種生活方式，而這種社區所承載的生活方式裡面，有兩個東西最重要：第一是教育，第二是健康。本集團在2016年開始就在全國各地推出和落地世茂光合教育，光合教育社區不是簡單的社區教育配套升級，不是教育資源的簡單引入，也不再談「學區房」、「素質教育」等老調，而是回歸教育的本質，瞄準三代人不同的教育需求，基於孩子、父母、優質教育資源、世茂O2O平台和生態的高頻連接，集中教育，形成持久的光合作用，最終滋養孩子的學習成長。而2017年本集團又與世界足球第一品牌巴薩，開始「房地產+體育」戰略聯盟，以健康為出發點，圍繞「卓越體育精神」，從「社區體育基礎建設」、「足球青少年計劃」、「足球精神傳播」、「社區鄰里建設」等維度全面出擊，實現產品研發、客戶體驗、服務體系的創新升級，打造中國標杆級的體育生活範本，吸引更多愛體育的客群。

銷售業績

本集團於2017年年初訂下的全年合約銷售額目標為人民幣800億元，8月份再調高至人民幣880億元。有賴於本集團優質的可售資源及產品結構，以及全國項目的放量，合約銷售於12月刷新單月新高，最終實現全年合約銷售額人民幣1,007.7億元，首次突破人民幣1,000億元，完成率達到114.5%。銷售面積達606.2萬平方米，期內平均銷售價格由2016年的每平方米人民幣13,850元上升至為2017年的每平方米人民幣16,623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，本集團城市平均銷售金額約人民幣25.2億元，項目平均銷售金額約人民幣9.10億元，福州、廣州、泉州市銷售金額均超過人民幣80億元，南京銷售金額超過人民幣75億元，寧波、廈門、杭州、濟南及武漢市銷售金額均超過人民幣45億元，北京、張家港、天津及青島等城市銷售金額超過人民幣30億元，體現較強的行業競爭力。

2017年整體可售貨值去化率提升6個百分點至65%，新供、庫存去化率較2016年均大幅提升。其中，新供貨去化率提升1個百分點至76%，期初庫存去化率提升3個百分點至49%。庫存結構方面，截至2017年底，2年以上長期庫存大幅去化，庫存結構持續優化。庫存貨源佔比下降，為提升現金回收比例、提升行業競爭力奠定了紮實良好的基礎。

審慎補充優質土地儲備

2017年房企拿地勢頭不減，土地競爭極其激烈，地價居高不下，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審慎而積極。應對國家出台的分城施策調控以及該政策未來的可能持續存在，本集團戰略也相應作了微調，即：佈局一二線城市同時，將關注一二線週邊可承載外溢需求的三四線城市。為支持本集團持續發展，本集團採取積極而嚴謹的收購土地政策。本集團於2017年分別於上海、廈門、廣州、武漢、西安、福州、泉州、北京、佛山、嘉興、昆山、重慶、晉江、濟南、蘇州、南京、紹興、香港等地增加土地儲備1,060萬平方米(權益前)，其中底價招拍掛、收購、合作佔比約45%。目前，世茂房地產擁有165個項目，分佈於全國47個城市，共4,790萬平方米(權益前)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，本集團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。

堅持穩健財務政策

2017年，本集團繼續堅持穩健的財務策略，促進整體業績提升。在保障銷售業績強勁增長的同時，營業額、毛利率、股東核心利潤等關鍵財務指標穩步提高，不僅達成了管理層預期，更體現了企業良好的盈利水平。

2017年本集團銷售回款約人民幣807億元，銷售回款率達到80%。截至2017年12月31日止，本集團資金充裕，賬面現金達到人民幣330.07億元。另外，本集團積極拓展各類融資渠道，成為首批獲准發行熊貓中票的民營地產企業，充足的資金和多渠道的融資策略，為本集團戰略投資，廣泛獲取優質土地資源提供了保障。截至2017年12月31日止，本集團淨負債率為58.9%，該項財務指標已連續6年維持在60%以下。隨著房地產調控政策日趨嚴峻，本集團通過多渠道融資，持續降低融資成本，本集團加權平均融資成本從2016年的5.8%進一步下降到2017年的5.3%，體現了企業良好的經營和財務管理能力。

2017年本集團在加大銷售回款的同時，各項重點融資推進順利。2017年9月，本集團旗下優質商業酒店綜合體上海世茂國際廣場不動產公募資產證券化(ABN)成功發行，發行金額為人民幣65億元，期限20年，綜合票面利率為4.8%，同時亦為全國銀行間市場首單商業地產公募資產證券化項目。另外，本集團旗下上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)亦於年內發行了人民幣13億元中票及人民幣40億元公司債券。同時，本集團積極拓展境外融資，於2017年2月提前贖回原到期日為2020年1月14日年息6.625%的8億美元高級票據，並於2017年7月和12月分別發行6億美元和4億美元五年期高級票據，發行息率4.75%。本集團亦在2017年10月與多家境外銀行訂立貸款協議，獲得6.8億美元及58.9億港元之雙貨幣4年期貸款融資，用於償還債務及日常營運。

本集團憑藉穩健的運營及財務表現，獲得了海內外評級機構的正面積極評價。標準普爾年度評級維持世茂「BB+」評級，展望由負面調升至穩定。穆迪及惠譽國際分別維持「Ba2」及「BBB-」。此外，本集團下屬上海世茂建設有限公司（「世茂建設」）和上海世茂分別獲得大公國際和聯合評級上調評級至「AAA」的主體最高信用等級。

展望2018年，本集團將繼續堅持穩健的財務策略，以審慎的財務管理方式，進一步加大銷售回款，維持充裕資金儲備，合理控制淨資產負債率，穩定經營效益。2018年，房地產政策仍然持續收緊，金融市場監管更加嚴峻。本集團有信心憑藉優秀的經營表現和多渠道融資策略，保障企業的穩健發展。

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60港仙（2016年：每股44港仙），連同中期股息每股40港仙，全年股息每股1港元（2016年全年股息：每股76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，實有賴大家的支持及關注。

許榮茂
主席

香港，2018年3月27日

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。截至2017年12月31日止年度，本集團營業額達到人民幣704.26億元，較2016年人民幣592.86億元增長18.8%。年內物業銷售收入為人民幣667.96億元，佔收益總額的94.8%，較2016年增長18.9%。平均入賬銷售價格從2016年每平方米人民幣11,551元上升17.6%到2017年每平方米人民幣13,585元。2017年本集團旗下入賬項目總數為78個，較2016年同期的77個為多。其中，北京通州僑商中心成績斐然，入賬銷售收入達人民幣36.14億元；第二位為福州平潭海峽如意城，入賬銷售收入達人民幣33.69億元；第三位為天津世茂濕地公元，入賬銷售收入達人民幣25.28億元。

2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2017年本集團合約銷售額達人民幣1,007.7億元，超額完成銷售目標。全年累計銷售面積達606.2萬平方米，平均售價為每平方米人民幣16,623元。

2017年，一二線熱點城市樓市調控加強，本集團加大三四線城市項目的推盤力度。結果顯示策略正確，一二線城市對低線城市的樓市需求傳導效應明顯。展望2018年，本集團將推出約1,103萬平方米的可售面積，連同截至2017年12月31日止約270萬平方米的可售面積，本集團於2018年可出售總面積約為1,373萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2017年本集團走出調整期，步入高速增長期，在2017年銷售取得歷史性突破，昂首跨入千億行列。於2017年，本集團在建面積達2,023萬平方米，竣工總樓面面積約為765萬平方米。展望2018年，本集團將邁入第二個高質量發展年，計劃竣工總樓面面積約900萬平方米，在建面積約3,000萬平方米。

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

為支持本集團持續發展，本集團採取積極而嚴謹的收購土地政策。本集團於2017年分別於上海、廈門、廣州、武漢、西安、福州、泉州、北京、佛山、嘉興、昆山、重慶、晉江、濟南、蘇州、南京、紹興、香港等地增加土地儲備1,060萬平方米(權益前)。目前，世茂房地產旗下擁有165個項目，分佈於全國47個城市，共4,790萬平方米(權益前)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，應對國家出台的分城施策調控以及該政策未來的可能持續存在，本集團戰略也相應作了微調，即：佈局一二線城市同時，關注一二線週邊可承載外溢需求的三四線城市。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10,861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2017年12月31日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣5,108元，相對合理的土地成本為日後利潤率的提高提供了有效保證。

本集團於2017年收購土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	總計劃		本集團權益
				建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	
1. 上海寶山區羅店地塊	2017年1月	商住	516	136,852	16,405	23.0%
2. 上海寶山區羅涇地塊	2017年1月	住宅	1,204	100,556	23,469	51.0%
3. 廈門翔安區XP13地塊	2017年2月	住宅及 商業配套	995	34,300	29,009	100.0%
4. 廈門翔安區XP14地塊	2017年2月	住宅及 商業配套	972	33,500	29,015	100.0%
5. 廣州增城章陂村	2017年3月	住宅	1,436	300,000	14,500	33.0%
6. 武漢蔡甸地塊	2017年4月	商服	155	50,924	3,040	100.0%
7. 西安未央區利君未來城地塊	2017年4月	住宅	1,217	811,000	3,000	50.0%
8. 福州桂湖壟頭苑地塊二	2017年4月	住宅	557	88,872	6,267	100.0%
9. 泉州洛陽江項目	2017年4月	住宅	392	76,495	5,125	100.0%
10. 北京通州新城楊莊12號項目	2017年5月	居住兼公建	1,374	45,600	30,133	100.0%
11. 泉州泉港地塊	2017年5月	住宅	115	306,336	734	51.0%

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
12. 佛山禪城綠島湖地塊	2017年5月	住宅及商辦	1,049	83,891	12,500	100.0%
13. 嘉興科技城地塊	2017年5月	住宅	540	148,041	9,125	40.0%
14. 嘉興秀洲區14號地塊	2017年5月	商住	479	159,361	10,017	30.0%
15. 昆山商住地塊	2017年5月	住宅及商辦	1,275	360,000	6,944	51.0%
16. 昆山商業地塊	2017年5月	商業	84	66,000	2,500	51.0%
17. 福州長樂金峰鎮3號地塊	2017年5月	住宅	180	52,705	3,415	100.0%
18. 福州長樂金峰鎮4號地塊	2017年5月	住宅及 商業配套	390	115,500	3,377	100.0%
19. 武夷山項目	2017年5月	住宅、 商住綜合及 高爾夫球場	139	27,795	4,991	100.0%
20. 佛山禪城奇槎003地塊	2017年6月	住宅及 商業配套	1,203	192,530	12,500	50.0%
21. 福州福清2017拍-01地塊	2017年6月	住宅及 商業配套	540	102,073	5,290	100.0%
22. 福州福清2017拍-03地塊	2017年6月	住宅	697	137,840	5,067	100.0%
23. 重慶潤一江置尚聯邦項目	2017年6月	住宅及商辦	2,928	516,700	5,667	100.0%
24. 晉江東石地塊	2017年6月	住宅	130	177,295	1,222	60.0%
25. 濟南章丘區南皋埠地塊	2017年6月	住宅	433	112,399	6,415	60.0%
26. 濟南章丘區新四中地塊	2017年6月	住宅	372	424,406	5,312	16.5%
27. 蘇州元和街道地塊	2017年6月	住宅	1,783	280,298	19,280	33.0%
28. 佛山禪城奇槎004地塊	2017年6月	住宅及 商業配套	500	79,990	12,500	50.0%
29. 廈門同安T2017P01地塊	2017年6月	商住	813	119,160	20,074	34.0%
30. 廈門同安T2017P04地塊	2017年6月	住宅及 商業配套	885	88,100	20,091	50.0%
31. 漳州長泰地塊龍人古琴文化村	2017年6月	住宅	330	97,382	5,213	65.0%
32. 南京浦口G24地塊	2017年7月	住宅	2,490	251,206	19,824	50.0%
33. 北京豐台區西鐵營村地塊	2017年7月	商住	4,722	193,846	40,599	60.0%

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
34. 紹興越城區YC-04 單元(西郭區塊) A-09地塊	2017年7月	商住	1,410	294,411	4,789	100.0%
35. 北京大興區瀛海鎮 地塊	2017年7月	住宅及 教育用地	1,437	133,506	35,879	30.0%
36. 福州晉安區後壟 社區地塊二	2017年7月	住宅	148	19,186	7,714	100.0%
37. 北京涇水地塊一	2017年8月	住宅	81	104,403	775	100.0%
38. 北京涇水地塊二	2017年8月	住宅	3	3,633	763	100.0%
39. 紹興迪蕩湖1號地塊	2017年9月	住宅	595	222,694	10,598	25.2%
40. 福州永泰縣山水 傳說項目	2017年9月	住宅、 商業及酒店	1,399	768,220	2,276	80.0%
41. 嘉興經開2017-14號 地塊	2017年9月	住宅	386	96,049	8,030	50.0%
42. 泉州南安市區泛華 項目	2017年10月	商住	646	403,132	2,912	55.0%
43. 福州城市108大廈 項目	2017年10月	商住	1,530	313,698	4,877	100.0%
44. 泉州南安官橋愛樂 御府項目	2017年10月	住宅及商業	307	151,329	3,980	51.0%
45. 香港新九龍內地段 第6549號地塊	2017年11月	住宅	3,296	91,770	159,638	22.5%
46. 上海金山工業區 地塊	2017年11月	住宅	275	87,219	9,569	33.0%
47. 上海松江區中山 街道地塊	2017年11月	住宅	618	69,289	27,046	33.0%
48. 濟南槐蔭區美里路 地塊	2017年12月	住宅	630	131,625	9,573	50.0%
49. 深圳龍崗項目	2017年12月	商住	23,943	1,364,500	17,547	100.0%
50. 福州2017-41號台江 區金融街地塊	2017年12月	商服用地 (商務辦公)	86	37,267	11,538	20.0%
51. 長春蓮花山項目 82-87號地塊	2017年12月	住宅	264	539,269	784	62.5%
總計			<u>67,949</u>	<u>10,602,153</u>	<u>10,861</u>	

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過持股58.92%的上海世茂發展商業房地產。上海世茂致力於商業地產的開發與經營，在積極把握國內商業地產市場發展機遇的同時，通過實施商業地產專業化開發和經營策略，提供多元化的商業物業和品質優異的服務，不斷提升綜合競爭力，力爭成為優秀的專業化商業地產開發商及運營商。

2017年內，上海世茂努力夯實基礎管理、控制經營風險、加強資金管理，積極推動下屬商業地產開發、商業投資運營、多元投資等業態經營業務保持良好的發展狀態。上海世茂圍繞「為城市的大生活」梳理形成四大商業產品線，點綴到城市生活的軌跡中，全面滲透居家、工作、休閒、娛樂等生活形態，賦予生活繽紛的樂趣，與消費者的心靈擁抱。隨即，世茂商業更是圍繞「城市智慧」，推出兩大寫字樓產品線，打造城市制高點，豐富城市天際線，助力城市大生活。此外，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，歷時151天精裝改造的北京世茂大廈於2017年8月全新亮相；濟南世茂廣場於2017年9月完成30%品牌調整及業態升級。由此，上海世茂將不斷推動現有商業項目升級換代，力爭以嶄新樣貌回歸市場。

酒店經營

2017年7月11日世茂喜達酒店集團（「世茂喜達」）正式成立，成立迄今，世茂喜達已擁有6個不同市場定位的自主酒店品牌，業務佈局從高端全服務到中端精選服務、從城市商務酒店到特色度假酒店以及公寓產品，實現了全系列品牌陣容。截至2017年年底，世茂喜達旗下運營中及籌開中的酒店包括2家豪華度假酒店「御榕莊」、9家高端商務酒店「茂御」、1家高檔商務酒店「世御」、1家高檔服務公寓「茂御居」、4家高端概念型酒店「睿選尚品」和14家概念型酒店「睿選」。31家酒店中，已有8家正式投入運營，23家在籌備開業中。世茂喜達還首次跨出國門，簽約巴厘島茂御酒店及茂御居公寓項目，為巴厘島帶來第一家高端中國酒店。未來將致力於發展自主品牌酒店，聚焦快速發展的中國酒店市場，深入佈局以上海、成都、廈門、武漢、南京等一二線城市為主的經濟和旅遊發展強勁地區，進行酒店開發、品牌運營及資產管理，及計劃在4年內發展100家酒店，發展成為國際化的酒店集團。

截至2017年12月31日止，本集團自持酒店已開業的有18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、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、煙台世茂希爾頓酒店及委託給世茂喜達管理的3家酒店。目前，本集團擁有客房數量超過6,000間。2017年下半年開業的酒店有煙台世茂希爾頓酒店。2017年度本集團旗下各家酒店合計完成收入人民幣17.08億元，同比增加16.5%，EBITDA為人民幣5.58億元，同比增加25.4%。EBITDA率較2016年的30.4%上升2.3個百分點至32.7%。

2018年，世茂喜達將在包括成都在內的重點城市再添新丁，以獨具匠心的設計風格和細心打磨的設施及服務，為更多消費者提供多元化的住宿體驗，並進一步加快輕資產輸出步伐。本集團國際品牌酒店中備受矚目的上海深坑洲際酒店也將在2018年開業，瀋陽世茂希爾頓酒店在2018年1月開業，杭州艾美酒店也計劃在2018第四季度開業。另外，皇家艾美、外灘茂悅及佘山茂御酒店都已開業超過10年，三家酒店從今年起的未來幾年中將陸續進行改建，以追求、迎合新的市場需求。各酒店繼續以創收為重點，加強跨界合作，創造新的收入渠道。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
收入	70,426	59,286
毛利	21,430	16,349
經營利潤	17,679	14,820
股東應佔利潤	7,840	5,172
每股盈利－基本(人民幣分)	232.4	150.6

收入

截至2017年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣704.26億元(2016年：人民幣592.86億元)，較2016年增加18.8%。本集團94.8%(2016年：94.8%)的收入來自物業銷售，5.2%(2016年：5.2%)的收入來自酒店經營、商業物業租賃、物業管理及其他業務。

收入的組成部分分析如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
出售物業	66,796	56,197
酒店經營收入	1,708	1,466
投資物業租金收入	680	710
物業管理及其他收入	1,242	913
合計	<u>70,426</u>	<u>59,286</u>

(i) 出售物業

截至2017年及2016年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2017年		2016年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
(a) 世茂房地產				
北京通州僑商中心	80,858	3,614	118,316	4,128
福州平潭海峽如意城	318,635	3,369	184,550	1,500
天津世茂濕地公元	176,264	2,528	111,845	1,175
張家港世茂九溪墅	164,248	2,497	102,781	1,195
福州連潘世茂璀璨天城	84,964	2,460	–	–
青島世茂公園美地	241,222	2,420	195,110	1,539
合肥世茂翡翠首府	155,794	2,095	192,339	1,813
重慶世茂茂悅府	274,417	2,012	204,992	1,559
成都世茂城	262,824	2,004	196,425	1,101
南京海峽城	68,455	1,931	207,655	4,455
紹興世茂天樾	122,076	1,653	34,151	455
濟南世茂原山首府	160,036	1,650	117,111	811
西安世茂都	169,009	1,400	–	–
蘇州世茂石湖灣	56,637	1,364	76,391	1,236
泉州晉江世茂御龍灣	199,153	1,260	95,076	381
武漢白沙洲世茂雲錦	121,627	1,123	–	–
廈門世茂禦海墅	35,665	1,089	74,638	1,760
福州世茂雲上鼓嶺	45,760	1,073	92,471	1,348
北京一渡青青小鎮	61,597	1,035	32,050	412
杭州世茂之西湖	45,907	1,029	2,848	64
武漢世茂錦繡長江	52,874	1,010	119,844	1,718
杭州世茂天宸	19,580	958	50,853	2,060
泉州世茂海上世界	98,027	910	37,590	410
海南文昌世茂怒放海	105,565	872	21,501	149
武漢世茂林嶼岸	102,014	809	56,345	371
常州世茂香檳湖	72,936	748	135,419	1,000
南京世茂招商語山	29,941	738	32,645	803
大連世茂御龍灣	69,090	662	37,856	269
銀川閱海壹號院	97,963	635	–	–
瀋陽世茂五里河	40,480	383	47,091	331
成都簡陽世茂雲湖	29,673	362	43,846	369
泉州世茂紫茂府	19,281	329	29,544	583
銀川世悅府	46,051	313	–	–
徐州世茂東都	33,762	305	94,628	674
福州閩侯世茂御龍灣	30,161	275	19,273	198
牡丹江世茂假日山水	65,928	266	56,693	218

	2017年		2016年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
(a) 世茂房地產(續)				
銀川茂悅府	19,363	260	–	–
南寧世茂茂御府	32,380	256	198,642	1,042
南昌世茂大觀	19,430	250	32,635	284
蘇州世茂運河城	9,541	222	–	–
大連世茂寰海城	33,075	190	62,228	374
北京世茂薩拉曼卡	19,888	171	167,986	1,410
銀川盛世豐茂	26,345	166	223,133	977
南京世茂君望墅	2,889	148	17,535	389
杭州世茂江濱花園	6,525	109	4,687	43
江陰世茂御龍灣	8,195	89	405	5
成都世茂玉錦灣	3,002	78	53,113	534
北京世茂維拉	3,271	56	27,544	707
上海世茂濱江花園	431	55	–	–
蕪湖世茂濱江花園	3,258	42	66,818	466
哈爾濱世茂濱江新城	6,583	31	30,927	168
武漢世茂龍灣	2,517	26	35,896	303
杭州世茂東壹號	1,203	25	4,705	86
寧波世茂首府	972	18	1,329	32
福州世茂天城	66	13	–	–
廈門世茂湖濱首府	706	11	2,707	37
瀋陽世茂諾丁山	1,064	9	5,283	45
南通世茂公元	1,381	8	43,743	212
上海周浦世茂雲圖	–	–	40,912	1,548
南京江寧大學城項目	–	–	37,162	519
昆山世茂東外灘	–	–	14,285	159
無錫世茂國際城	–	–	5,314	44
北京世茂宮園	–	–	513	29
寧波世茂御龍灣	–	–	2,450	23
小計(a)	3,960,559	49,414	3,901,829	43,521

	2017年		2016年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
(b) 上海世茂				
廈門世茂璀璨天城	147,696	5,111	–	–
南京世茂外灘新城	130,376	3,503	190,081	3,406
南京雨花台項目	63,708	1,900	–	–
青島世茂諾沙灣	156,769	1,730	106,371	1,032
濟南世茂天城	83,788	1,115	254,332	2,613
泉州石獅世茂摩天城	132,743	1,095	158,797	1,428
天津武清世茂悅府	79,002	829	22,007	179
常熟世茂御龍灣	73,516	763	2,003	29
濟南世茂國際廣場	21,574	549	17,805	504
寧波世茂濱江府	8,078	174	24,403	430
南昌世茂APM	10,347	162	37,058	386
寧波世茂日湖中心	12,209	139	12,791	119
常州世茂香檳湖(商業)	17,870	116	22,424	114
武漢世茂嘉年華	5,257	60	28,835	306
杭州世茂智慧之門	1,513	43	29,990	684
徐州世茂東都(商業)	6,500	39	11,212	70
蘇州世茂運河城(商業)	3,390	37	10,154	96
青島世茂國際中心	1,137	9	–	–
蘇州世茂御瓏墅	209	5	4,959	92
常熟世茂世紀中心(商業)	513	3	365	3
深圳前海世茂金融中心	–	–	8,114	803
上海世茂新體驗	–	–	15,716	268
廈門世茂海峽大廈	–	–	4,772	91
青島世茂世奧大廈	–	–	1,092	23
小計(b)	956,195	17,382	963,281	12,676
合計(a) + (b)	<u>4,916,754</u>	<u>66,796</u>	<u>4,865,110</u>	<u>56,197</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
上海外灘茂悅大酒店	388	368
上海世茂皇家艾美酒店	345	357
上海佘山茂御臻品之選酒店	164	162
廈門康萊德酒店	133	34
武漢世茂希爾頓酒店	99	33
南京世茂濱江希爾頓酒店	98	92
福州世茂洲際酒店	97	97
紹興世茂皇冠假日酒店	73	88
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	63	59
天津生態城世茂希爾頓酒店	46	35
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	39	–
牡丹江世茂假日酒店	33	30
泰州世茂茂御酒店	31	25
紹興世茂假日酒店	28	26
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	25	18
煙台世茂希爾頓酒店	18	–
其他	28	42
合計	1,708	1,466

酒店經營收入由2016年的人人民幣14.66億元增加約16.5%至2017年的人人民幣17.08億元，主要來自近兩年新開業酒店。

2017年3月，本集團與喜達屋資本集團簽訂全面戰略合作協定，共同拓展中國的精品酒店市場。截至2017年12月31日，已開業經營的酒店主要包括上海松江世茂睿選酒店、上海虹橋世茂睿選尚品酒店、廈門湖濱首府世茂睿選酒店及成都中心世茂睿選尚品酒店等。

(iii) 租金收入、物業管理及其他收入

截至2017年12月31日止年度，投資物業租金收入約為人民幣6.8億元。租金收入下降4.2%，主要是由於上海世茂於2016年5月出售北京財富時代置業有限公司(「北京財富時代」)給樂視控股(北京)有限公司，租金收入減少人民幣0.35億元。此外，由於上海世茂國際廣場於2017年開始歇業裝修，造成租金收入暫時下降人民幣0.99億元。撇除北京財富時代及上海世茂國際廣場的影響，租金收入上升19.3%。

截至2017年12月31日止年度物業管理及其他收入為人民幣12.42億元，較2016年大幅增長36.1%。

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
北京世茂大廈	154	146
濟南世茂國際廣場	115	99
紹興世茂迪蕩新城(商業)	83	85
昆山世茂廣場	44	41
上海世茂國際廣場	37	136
泉州石獅世茂摩天城	37	-
上海世茂商都	35	32
蘇州世茂運河城(商業)	33	34
南京海峽城(商業)	29	20
廈門世茂海峽大廈	25	-
常熟世茂世紀中心	23	17
徐州世茂東都(商業)	14	15
蕪湖世茂濱江花園(商業)	8	8
北京財富時代(商業)	-	35
雜項租金收入	43	42
物業管理及其他收入	<u>1,242</u>	<u>913</u>
合計	<u>1,922</u>	<u>1,623</u>

銷售成本

銷售成本由2016年的人民幣429.37億元上升14.1%至2017年約人民幣489.96億元，與銷售增長一致。毛利率由27.6%增至30.4%。

銷售成本的分析如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
銷售稅	428	1,699
土地成本及建築成本	42,643	35,929
資本化借貸成本	3,910	3,606
酒店、商業物業和其他直接經營成本	<u>2,015</u>	<u>1,703</u>
合計	<u>48,996</u>	<u>42,937</u>

投資物業公允價值收益－淨額

年內，本集團錄得公允價值收益總額約為人民幣6.79億元，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。公允價值收益由人民幣19.97億元減至人民幣6.79億元，主要是由於新開業的投資物業減少。

其他收入／其他收益－淨額

截至2017年12月31日止年度之其他收益約為人民幣5.45億元(2016年：人民幣8.39億元)，主要包括收購及出售附屬公司之淨收益人民幣1.54億元(2016年：人民幣4.89億元)、政府補助收益人民幣1.61億元(2016年：人民幣0.76億元)和銀行及其他金融機構發行之結構性產品的投資所得收益人民幣0.91億元(2016年：人民幣0.94億元)。

營銷及市場推廣成本和行政開支

本集團通過費用全面預算和動態跟踪，將費用實際使用與業績達成率嚴格掛鉤，大幅度提高了費用使用效率。其中可售物業營銷及市場推廣成本和行政開支佔2017年合約銷售的比例為3.1%(2016年：4.2%)，處於行業較有競爭力水準。

經營利潤

截至2017年12月31日止年度之經營利潤為人民幣176.79億元，較截至2016年12月31日止年度的人民幣148.20億元增加19.3%，主要是由於收入及毛利增加。

融資收入／(成本)－淨額

融資收入淨額約為人民幣13.28億元(2016年：融資成本淨額為人民幣11.76億元)，主要是由於因人民幣匯率上升而錄得匯兌收益淨額所致。本集團於年內錄得匯兌收益淨額約人民幣14.78億元，而2016年錄得匯兌虧損淨額約人民幣8.64億元。

應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司及合營企業虧損由2016年約人民幣4.48億元減少約人民幣1.33億元至2017年約人民幣3.15億元，主要是由於確認杭州世盈項目、南京浦口項目及天津津南項目錄得的利潤所致。

稅項

年內，本集團稅項撥備約為人民幣81.21億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣40.13億元(2016年：人民幣56.85億元，其中土地增值稅為人民幣20.12億元)。土地增值稅的增加與毛利率增長一致。

股東應佔利潤

年內股東應佔利潤由2016年約人民幣51.72億元大幅增加51.6%至2017年的人民幣78.40億元。增加主要是由於核心利潤及匯兌收益大幅增加所致。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，年內股東應佔核心業務淨利潤較2016年增加10.9%至約人民幣69.30億元。撇除2016年出售北京財富時代及北京百鼎新世紀商業管理有限公司股東應佔的除稅後利潤約人民幣6.34億元，年內股東應佔核心業務淨利潤較2016年增加23.4%。2017年股東應佔核心業務淨利潤率為14.0%。

流動資金及財務資源

於2017年12月31日，本集團資產總值約為人民幣3,075.59億元，當中流動資產約為人民幣2,225.31億元。負債總額約為人民幣2,108.12億元，而非流動負債則約為人民幣753.35億元。權益總額約為人民幣967.47億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣576.35億元。

於2017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330.07億元(於2016年12月31日：人民幣222.35億元)，借貸總額約人民幣875.05億元(於2016年12月31日：人民幣669.44億元)。淨借貸總額為人民幣544.98億元(於2016年12月31日：人民幣447.09億元)。淨負債比率按淨借貸總額(借貸總額扣除現金及銀行結餘(包括受限制現金結餘))除以權益總額(不包括永續資本工具)計算。淨負債比率由2016年12月31日的53.4%增加至2017年12月31日的58.9%，已連續6年維持在60%以下。

於2017年12月31日，本集團的借貸還款期載列如下：

人民幣百萬元

銀行借貸及其他金融機構借貸及債券

一年以下	14,296
一年至二年	14,563
二年至五年	31,723
五年以上	9,387

高級票據

一年以下	3,899
二年至五年	13,637

合計	<u>87,505</u>
----	---------------

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	4,511	29,476
港元	8,857	7,403
日圓	8,700	504
澳元	75	382
人民幣	49,740	49,740

融資活動

本集團秉承穩健的財務政策，保持融資結構安全。借貸總額由2016年12月31日的約人民幣669.44億元增加31%至2017年12月31日的約人民幣875.05億元，以支持本集團擴張。其中於2017年12月31日的短期借貸約佔21%，長期借貸約佔79%。

本集團持續探索多元化融資渠道，降低金融風險。年內，開展的融資活動主要包括：

第一，本集團於2017年4月28日成為首家獲中國銀行間市場交易商協會批准發行熊貓中期票據的民營房地產企業之一，註冊金額為人民幣80億元。

第二，本集團於2017年9月13日成功發行上海世茂國際廣場資產支持票據，為中國首單不動產公募資產支持票據，註冊金額為人民幣65億元。資產支持票據的期限為20年，平均利率為4.8%，為同期整個行業最低。

第三，本集團於2017年2月提前贖回本應於2020年到期，固定利率為6.625%，本金為8億的美元高級票據，並分別於2017年6月(於7月提款)及2017年12月發行高級票據，金額分別為6億美元及4億美元，利率為4.75%。於2018年1月，本集團提早贖回原到期日為2021年利率為8.125%的6億美元高級票據，發行利率為5.2%的5億美元的高級票據以進一步降低平均融資成本，優化借貸結構。2018年3月，本集團首次發行利率為5.75%的點心債人民幣9.5億元，市場對該債券的反響強烈，反映市場對本集團的表現及未來充滿信心。

第四，本集團獲雙幣種銀團貸款融資6.8億美元及58.9億港元，利率為倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息上浮2.3%，本集團可用的期限為自融資協議日期起計48個月。截至2017年12月31日，提款金額分別為3億美元及26億港元。

最後，上海世茂於2017年1月以固定利率4.5%發行三年期中期票據人民幣13億元，分別於2017年4月及2017年8月償還到期中期票據人民幣20億元。2017年9月，本公司提前贖回內資企業債券人民幣9.5億元，固定利率為3.7%，該到期日為2018年9月22日。上海世茂亦償還本金總額人民幣40億元的短期融資券，並分別於2017年7月、9月及10月發行本金總額人民幣25億元、人民幣10億元及人民幣5億元固定利率4.95%、5.15%及5.19%的三年期長期債券。

本集團致力探索多樣化融資渠道，因此，平均融資成本由2016年的5.8%降至2017年的5.3%。

有鑒於本集團穩健的運營及財務表現，多家信用評級機構都上調了本集團及其附屬公司的評級。2017年7月，標準普爾維持本集團「BB+」的長期公司信用評級，展望由負面調升至穩定。穆迪及惠譽國際分別維持本集團信用評級「Ba2」及「BBB-」。大公國際資信評估有限公司、中誠信證券評估有限公司及聯合信用評級有限公司均維持本集團長期信用評級至最高級「AAA」。

2017年6月，大公國際資信評估有限公司將本集團附屬公司世茂建設的公司信用評級由「AA+」上調至「AAA」。2017年5月，聯合信用評級有限公司將本集團附屬公司上海世茂的公司信用評級由「AA+」上調至「AAA」。

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自美元及港元借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施抵禦匯率波動的風險，包括控制外幣借貸的比例及採用適當的金融衍生工具。由於人民幣匯率上升，本集團於2017年錄得匯兌收益人民幣14.78億元。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣489.99億元的物業及設備、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178.81億元。

或然負債

於2017年12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣117.99億元的擔保，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，本集團已就聯營公司及合營企業之借貸按股權比例作出金額約人民幣69.59億元的擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2017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504.27億元。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共僱用8,394名僱員。年內，薪酬開支總額約為人民幣17.23億元。本集團採用按工作表現釐定獎金的制度提高僱員的積極性。本公司董事會（「董事會」）已於2011年12月30日採納本公司股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並鼓勵其繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2017年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2016年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

綜合全面收入報表

截至2017年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	70,425,874	59,286,161
銷售成本	6	(48,996,361)	(42,937,532)
毛利		21,429,513	16,348,629
投資物業公允價值收益—淨額		679,484	1,996,673
其他收入／其他收益—淨額		545,095	838,785
營銷及市場推廣成本	6	(1,461,804)	(1,352,643)
行政開支	6	(2,989,871)	(2,742,720)
其他營運開支	6	(523,702)	(268,509)
經營利潤		17,678,715	14,820,215
融資收入		2,059,980	369,832
融資成本		(731,566)	(1,545,778)
融資收入／(成本)—淨額	7	1,328,414	(1,175,946)
聯營公司及合營企業應佔業績		(315,376)	(448,391)
除所得稅前利潤		18,691,753	13,195,878
所得稅開支	8	(8,121,060)	(5,685,493)

	截至12月31日止年度		
	2017年	2016年	
附註	人民幣千元	人民幣千元	
年度利潤	10,570,693	7,510,385	
其他全面收入：			
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
可供出售金融資產的公允價值虧損， 扣除稅項	(8,641)	(219,911)	
匯兌儲備	(101)	—	
年度全面收入總額	<u>10,561,951</u>	<u>7,290,474</u>	
歸屬於以下人士之年度利潤：			
本公司權益持有人	7,840,494	5,171,855	
非控制性權益	<u>2,730,199</u>	<u>2,338,530</u>	
	<u>10,570,693</u>	<u>7,510,385</u>	
歸屬於以下人士之年度全面收入總額：			
本公司權益持有人	7,835,302	5,042,283	
非控制性權益	<u>2,726,649</u>	<u>2,248,191</u>	
	<u>10,561,951</u>	<u>7,290,474</u>	
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
—基本(人民幣分)	10	232.4	150.6
—攤薄(人民幣分)	10	<u>231.9</u>	<u>150.4</u>

綜合資產負債表

於2017年12月31日

	於12月31日	
	2017年 附註 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及投資土地	13,513,914	13,493,658
設備及物業使用權	34,036,147	32,270,913
無形資產	8,176,521	8,218,571
聯營公司	1,840,658	1,840,658
合營企業	1,345,018	912,465
應收關聯方款項	13,601,709	9,183,425
可供出售金融資產	1,471,478	1,923,231
遞延所得稅資產	1,068,775	941,256
其他非流動資產	2,523,663	2,298,849
	7,449,318	1,629,639
	85,027,201	72,712,665
流動資產		
存貨	133,554,704	120,342,997
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	4 15,583,786	20,256,536
收購土地使用權之預付款項	21,605,517	17,950,915
預付所得稅	2,743,827	2,691,546
可供出售金融資產	-	3,000,000
應收關聯方款項	16,035,676	2,623,314
衍生金融工具	1,190	90,199
受限制現金	4,469,331	2,875,658
現金及現金等價物	28,537,441	19,359,175
	222,531,472	189,190,340
總資產	307,558,673	261,903,005
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	348,864	348,864
儲備	57,285,819	52,107,187
	57,634,683	52,456,051
非控制性權益		
永續資本工具	4,200,000	4,500,000
其他非控制性權益	34,912,114	31,260,942
	39,112,114	35,760,942
總權益	96,746,797	88,216,993

		於12月31日	
		2017年	2016年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		69,309,472	49,188,203
融資租賃負債		-	222,353
遞延所得稅負債		6,025,277	5,666,533
		<u>75,334,749</u>	<u>55,077,089</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	33,524,265	27,307,614
預收款項		34,117,188	31,903,265
應付所得稅		15,641,375	13,682,645
借貸		18,195,220	17,755,309
融資租賃負債		130,560	171,420
應付關聯方款項		33,868,519	27,788,670
		<u>135,477,127</u>	<u>118,608,923</u>
總負債		<u>210,811,876</u>	<u>173,686,012</u>
總權益及負債		<u>307,558,673</u>	<u>261,903,005</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

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

除另有指明外,該等綜合財務報表均以人民幣為呈列單位。

2 重大會計政策概要

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

2.1 編製基準

該等綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。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。已披露涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇,或涉及對綜合財務報表屬重大的假設和估算的範疇。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2017年1月1日或之後開始的財政年度首次採納以下經修訂準則:

- 香港會計準則第7號(修訂)「現金流量表」引入額外披露,讓財務報表使用者能夠評估融資活動所產生之負債的變動。
- 香港會計準則第12號(修訂)「所得稅」有關未變現虧損確認遞延所得稅資產,釐清了按公允價值計量的債務工具相關的遞延所得稅資產的入賬方式。
- 香港財務報告準則第12號(修訂)「披露其他實體的權益」為香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進的一部分,當中釐清了香港財務報告準則第12號的披露規定適用於分類為持作出售的實體權益,惟財務資料概要除外。

採納該等修訂對當前或過往期間並無影響,亦不大可能影響未來期間。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但於2017年1月1日開始之年度尚未生效，且本集團並無提早採納：

		於以下日期或之後 開始的年度生效
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎的支付交易的 分類及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號 (修訂)	保險合約「應用香港財務報告 準則第9號「金融工具」 與香港財務報告準則第4號 「保險合約」	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15號	客戶合約收入	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價	2018年1月1日
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業的投資	2018年1月1日
香港會計準則第40號(修訂)	轉撥投資物業	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(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	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(修訂)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待定

本集團評估該等新訂準則及詮釋之影響如下。

— 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號完全取代香港會計準則第39號。香港財務報告準則第9號就於債務工具的投資設有三種金融資產類別：以攤銷成本計量、按公允價值計入其他全面收入及按公允價值計入損益。分類由該實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流量特徵決定。於股本工具的投資始終按公允價值計量。然而，倘該工具並非持作買賣，管理層可做出不可撤銷決定，選擇於其他全面收入呈列公允價值的變動。倘股本工具持作買賣，則公允價值變動於損益呈列。倘非衍生金融負債指定為按公允價值計入損益，則因負債自身的信貸風險變動引起的公允價值變動於其他全面收入確認，除非該等公允價值變動會造成損益賬的會計錯配，在此情況下，所有的公允價值變動均於損益確認。其他全面收入中的金額隨後不會重新計入損益。就持作買賣的金融負債(包括衍生金融負債)而言，公允價值的所有變動於損益呈列。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損提出新模式—預期信貸虧損模式，改變了香港會計準則第39號的已產生虧損模式。香港財務報告準則第9號訂有「三階段」方法，以初始確認後金融資產信貸質素變動為基礎。資產隨信貸質素變動而於三個階段內轉移，不同階段決定實體如何計量減值虧損及應用實際利率法。倘信貸風險大幅增加，會採用使用年期而非12個月的預期信貸虧損計量減值。

雖然本集團尚未進行詳盡評估，惟預計不會對大部分可供出售金融資產產生重大影響。由於新規定僅會影響指定按公允價值計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無該等負債，因此不會對本集團金融負債的會計處理產生影響。

雖然本集團尚未完成詳盡評估，惟相比香港會計準則第39號現有的已產生虧損模式，香港財務報告準則第9號提出的預期信貸虧損模式一般會導致提早確認虧損。

— 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」取代之前的收入準則：香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」及收入確認的相關詮釋。香港財務報告準則第15號通過以下五步法，就確認收入的時間及數額確立綜合框架：(1)識別客戶合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價格；(4)分配交易價格至履約責任；及(5)於完成履約責任時確認收入。該準則從基於風險和回報轉移法的收入確認模式轉變為基於控制權轉移的方式。香港財務報告準則第15號規定關於合約成本及許可安排資本化的具體指引，同時納入一套關於實體客戶合約所產生收入及現金流量的性質、數額、時間和不確定性的完整披露要求。根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收入。該準則允許全面追溯應用或經修訂後追溯應用。

本集團目前正評估應用該新訂準則對本集團綜合財務報表的影響，並已識別以下可能受影響的方面：

(i) 合約資產及負債的呈列

於2018年1月1日起重新分類，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語。

(ii) 物業銷售收入的會計處理

目前，物業銷售收入於物業風險及回報轉移至買家時(即相關物業已竣工並根據銷售合約交付予買家且合理確定能收回相關應收款項時)確認。根據香港財務報告準則第15號，對於因合約原因而對本集團並無可替代用途的物業，當本集團有可執行權利就迄今已完成履約部分自客戶收取款項時，本集團於根據按輸入法計量的履約進度在一段時間內履行履約義務時確認收入。此外，交易價格及物業銷售收入金額將於合約中存在有關應收墊款的重大融資部分時作出調整。

(iii) 獲得合約成本的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號後，獲得合約直接應佔的印花稅、銷售佣金及其他成本(倘可收回)將資本化為合約資產。

董事正在評估香港財務報告準則第15號的影響，初步認為於2018年1月1日採納新訂準則後會對本集團的綜合財務狀況及經營業績有一定影響。

— 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」將主要影響對本集團經營租賃的會計處理。香港財務報告準則第16號訂有關於租賃會計處理的新條文，且日後不再允許承租人於資產負債表外確認若干租賃。相反，所有非即期租賃須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式確認。故此，各項租賃均會反映於本集團的綜合資產負債表內。少於十二個月的短期租賃及低價值資產租賃均獲豁免遵守有關申報責任。故此，新訂準則將導致綜合資產負債表的使用權資產及金融負債增加。因此，於綜合收入報表內，在相同情況下的經營開支將減少，而折舊及攤銷以及利息開支將增加。

本集團為若干辦公室及樓宇的承租人，該等辦公室及樓宇目前根據香港會計準則第17號入賬為經營租賃。香港財務報告準則第16號訂有關於租賃會計處理的新條文，且日後不再允許承租人於綜合財務狀況表外確認若干租賃。相反，所有非即期租賃須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式確認。故此，各項租賃均會反映於本集團的綜合財務狀況表內。少於十二個月的短期租賃及低價值資產租賃均獲豁免遵守有關申報責任。故此，新訂準則將導致綜合財務狀況表的使用權資產及付款責任負債增加。因此，於收入報表內，在相同情況下的經營租賃開支將減少，而折舊及攤銷以及利息開支將增加。

3 分部資料

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

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

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

(a) 收入

本集團營業額包括下列年內確認的收入：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	66,795,945	56,196,877
酒店經營收入	1,707,902	1,466,201
投資物業租金收入	680,007	710,357
物業管理及其他收入	1,242,020	912,726
	<u>70,425,874</u>	<u>59,286,161</u>

(b) 分部資料

截至2017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	17,381,966	49,413,979	-	-	66,795,945
—酒店經營收入	230,166	-	1,477,736	-	1,707,902
—投資物業租金收入	577,168	102,839	-	-	680,007
—物業管理及其他收入	477,470	764,550	-	-	1,242,020
總收入	<u>18,666,770</u>	<u>50,281,368</u>	<u>1,477,736</u>	<u>-</u>	<u>70,425,874</u>
經營利潤/(虧損)	7,504,996	10,451,213	155,089	(432,583)	17,678,715
融資收入	115,264	1,931,037	751	12,928	2,059,980
融資成本	(240,618)	(193,878)	(11,340)	(285,730)	(731,566)
應佔業績					
—聯營公司	(173)	167,766	-	-	167,593
—合營企業	66,984	(549,953)	-	-	(482,969)
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>7,446,453</u>	<u>11,806,185</u>	<u>144,500</u>	<u>(705,385)</u>	<u>18,691,753</u>
所得稅開支					<u>(8,121,060)</u>
年度利潤					<u>10,570,693</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	23,991,044	42,072,845	653,397	-	66,717,286
投資物業公允價值					
收益/(虧損)	724,106	(44,622)	-	-	679,484
衍生金融工具公允價值虧損	-	(86,979)	-	-	(86,979)
折舊	57,298	167,776	318,463	36,816	580,353
土地使用權攤銷	9,611	5,795	69,585	-	84,991
應收賬款減值撥備	41,706	13,681	782	-	56,169

* 截至2017年12月31日，本集團擁有上海世茂58.92%實際股權

** 未分配主要指企業層面活動

於2017年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資		酒店業務 人民幣千元	總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元		
聯營公司	200,239	1,144,779	-	1,345,018
合營企業	2,107,174	11,494,535	-	13,601,709
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	86,327,419	180,773,033	18,048,407	285,148,859
分部資產總額	<u>90,344,562</u>	<u>193,412,347</u>	<u>18,179,335</u>	<u>301,936,244</u>
遞延所得稅資產				2,523,663
可供出售金融資產				1,068,775
衍生金融工具				1,190
其他資產				<u>2,028,801</u>
總資產				<u>307,558,673</u>
借貸	17,149,556	35,133,395	1,091,500	53,374,451
其他分部負債	36,109,134	66,351,538	14,044,160	116,504,832
分部負債總額	<u>53,258,690</u>	<u>101,484,933</u>	<u>15,135,660</u>	<u>169,879,283</u>
企業借貸				34,130,241
遞延所得稅負債				6,025,277
其他負債				<u>777,075</u>
總負債				<u>210,811,876</u>

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

* 截至2016年12月31日，本集團擁有上海世茂58.92%實際股權

** 未分配主要指企業層面活動

於2016年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	169	912,296	-	912,465
合營企業	2,066,922	7,116,503	-	9,183,425
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	73,525,911	151,943,817	16,148,122	241,617,850
分部資產總額	<u>77,302,732</u>	<u>159,972,616</u>	<u>16,279,050</u>	<u>253,554,398</u>
遞延所得稅資產				2,298,849
可供出售金融資產				3,941,256
衍生金融工具				90,199
其他資產				<u>2,018,303</u>
總資產				<u>261,903,005</u>
借貸	15,456,370	22,128,581	586,400	38,171,351
其他分部負債	<u>30,981,287</u>	<u>56,813,299</u>	<u>12,564,720</u>	<u>100,359,306</u>
分部負債總額	<u>46,437,657</u>	<u>78,941,880</u>	<u>13,151,120</u>	<u>138,530,657</u>
企業借貸				28,772,161
遞延所得稅負債				5,666,533
其他負債				<u>716,661</u>
總負債				<u>173,686,012</u>

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

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸及遞延所得稅負債。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	5,228,769	10,434,729
應收貿易賬款(附註(c))	4,705,330	4,623,286
預售所得款項的預付營業稅	585,423	1,039,979
建築成本的預付款項	2,464,299	1,832,733
貸款應收賬款(附註(b))	528,788	—
其他應收賬款	2,071,177	2,325,809
	15,583,786	20,256,536

附註：

- (a) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將自應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該押金將悉數退還。
- (b) 於2017年12月31日，應收貸款人民幣528,788,000元(2016年12月31日：無)以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為4.8%至14.4%，並須於一年內償還。
- (c) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
90天內	3,924,761	3,714,529
超過90天至365天內	456,499	527,704
超過365天	324,070	381,053
	4,705,330	4,623,286

於2017年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣4,416,410,000元(2016年：人民幣4,380,004,000元)。

應收貿易賬款分析如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
完全履行信用條款	3,940,556	3,690,031
已逾期但未減值	764,774	933,255
	4,705,330	4,623,286

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
90天內	274,784	375,422
超過90天至365天內	247,975	225,516
超過365天	242,015	332,317
	<u>764,774</u>	<u>933,255</u>

因本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓業權前持有所售物業的業權作為抵押，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並無對於2017年及2016年12月31日的已逾期應收賬款進行撥備。

於2017年12月31日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣244,920,000元(2016年：人民幣188,751,000元)。

於2017年及2016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2017年及2016年12月31日，本集團大部分應收貿易賬款及其他應收賬款以人民幣列值。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	26,403,178	21,220,985
其他應付稅項	2,377,915	1,070,753
應計費用	1,837,207	1,670,331
其他應付賬款(附註(b))	2,905,965	3,345,545
	<u>33,524,265</u>	<u>27,307,614</u>

附註：

(a) 於2017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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於90天內	26,172,019	20,371,754
超過90天至1年內	231,159	849,231
	<u>26,403,178</u>	<u>21,220,985</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收取客戶按金	1,640,761	1,235,158
應付股權賬款	-	1,045,000
代政府機構向客戶收取的費用	169,812	144,105
承建商的訂金	421,689	356,455
租戶及酒店客戶的租賃按金	536,331	463,658
其他	137,372	101,169
	2,905,965	3,345,545

6 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	47,599,906	40,410,295
包括：資本化利息	3,909,953	3,606,000
土地成本及建築成本	42,643,381	35,929,000
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	403,492	1,635,370
員工成本—包括董事酬金	1,723,224	1,603,436
廣告、宣傳和佣金成本	1,143,431	1,050,473
酒店營運產生的直接開支	972,396	857,339
企業及辦公開支	698,376	610,932
折舊	580,353	430,149
土地使用權攤銷	84,991	84,180
經營租賃租金開支	82,771	77,072
投資物業產生的直接開支	20,567	34,494
慈善捐款	267,873	123,697
核數師酬金	13,530	13,350
—核數服務	8,850	9,400
—非核數服務	4,680	3,950
應收賬款減值撥備	56,169	57,362
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	116,619	173,295
無形資產攤銷	-	26
衍生金融工具虧損	86,979	-
其他開支	121,061	139,934
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支及 其他營運開支總額	53,971,738	47,301,404

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，該公司須繳付增值稅，適用稅率為11%及5%。

7 融資成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資收入		
—短期銀行存款利息收入	(581,511)	(369,832)
—淨匯兌收益	(1,478,469)	—
融資收入	(2,059,980)	(369,832)
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	3,645,507	2,759,925
—毋須於五年內全數償還	147,218	256,384
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	604,807	692,607
—毋須於五年內全數償還	736,484	614,752
其他金融機構借款利息		
—須於五年內全數償還	563,721	1,052,686
融資租賃負債利息		
—須於五年內全數償還	36,256	49,214
	5,733,993	5,425,568
減：資本化利息	(5,002,427)	(4,743,492)
淨匯兌損失	—	1,435,225
減：資本化匯兌損失	—	(571,523)
融資成本	731,566	1,545,778
融資(收入)/成本—淨額	(1,328,414)	1,175,946

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	3,939,299	3,232,300
—中國預扣所得稅	73,648	31,544
—中國土地增值稅	4,012,632	2,011,855
	8,025,579	5,275,699
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	(102,019)	184,794
—中國預扣所得稅	197,500	225,000
	8,121,060	5,685,493

香港利得稅

由於本集團於截至2017年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2016年：無)，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

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

中國土地增值稅

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

中國預扣所得稅

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

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

9 股息

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股40港仙(2016年：32港仙)(附註(a))	1,152,807	954,318
擬派末期股息每股普通股60港仙(2016年：44港仙)(附註(b))	1,638,371	1,318,310
其他已付股息	105,246	192,475
	2,896,424	2,465,103

附註：

- (a) 截至2017年6月30日止六個月的中期股息每股普通股40港仙，合計1,354,809,000港元(相等於人民幣1,152,807,000元)已於2017年9月派付(2016年：人民幣954,318,000元)。
- (b) 於2018年3月27日舉行的會議上，董事建議就截至2017年12月31日止年度派發末期股息每股普通股60港仙。擬派股息並未於綜合財務報表內列為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後將會列作截至2017年12月31日止年度之分派。

截至2016年12月31日止年度的末期股息人民幣1,318,310,000元已於2017年派付。

10 每股盈利

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

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	7,840,494	5,171,855
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,373,739</u>	<u>3,433,844</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>232.4</u>	<u>150.6</u>

每股攤薄盈利乃就股份獎勵計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	7,840,494	5,171,855
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,373,739	3,433,844
就根據股份獎勵計劃授出的股份作出調整(千股)	<u>6,561</u>	<u>4,470</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,380,300	3,438,314
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>231.9</u>	<u>150.4</u>

企業管治及其他資料

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2017年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所須標準。

遵守企業管治守則

於截至2017年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文所列出的一項除外。

本公司主席與行政總裁的角色並未根據守則的守則條文第A.2.1條要求而予以區分。許榮茂先生(「許先生」)為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於房地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2017年12月31日止年度：

- (1) 本公司贖回本金總額為800,000,000美元的所有尚未償還於2020年到期息率為6.625%的高級票據。
- (2) 本公司贖回本金總額為人民幣950,000,000元於2018年9月22日到期固定利率為3.7%的內資企業債券。
- (3) 上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)(為本公司擁有58.92%權益的附屬公司)贖回本金總額為人民幣2,000,000,000元於2017年1月12日到期固定利率為3%的短期融資券及本金總額為人民幣2,000,000,000元於2017年10月20日到期固定利率為2.98%的短期融資券。

- (4) 上海世茂贖回本金總額為人民幣1,000,000,000元於2017年4月15日到期固定利率為8.37%的中期票據及本金總額為人民幣1,000,000,000元於2017年8月22日到期固定利率為7.60%的中期票據。
- (5) 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73,498,000港元在市場購入合共6,087,500股本公司股份。

除上文所披露外，於截至2017年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

本公司2018年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2018年6月19日(星期二)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

末期股息

董事會建議就截至2017年12月31日止年度派發末期股息每股普通股60港仙(2016年：44港仙)。建議之末期股息，連同已於2017年9月29日派發之中期股息每股普通股40港仙，截至2017年12月31日止全年合共派發股息每股普通股1港元(2016年全年：76港仙)。建議之末期股息，倘於2018年6月19日(星期二)舉行之股東週年大會上獲得通過，將於2018年7月9日(星期一)派發予於2018年6月26日(星期二)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2018年6月13日(星期三)至2018年6月19日(星期二)(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2018年6月12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2018年6月25日(星期一)及2018年6月26日(星期二)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議之末期股息的資格。凡欲獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2018年6月22日(星期五)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上文分段(i))。

於上文分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2018年3月27日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)及湯沸女士；一位非執行董事劉賽飛先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。