

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2018年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 2018年簽約額為人民幣1,761.5億元，同比大幅上升74.8%。簽約面積由2017年的606.2萬平方米同比大幅增加76.3%至2018年的1,068.7萬平方米。
2. 於2018年12月31日，本集團的土地儲備約為5,538萬平方米(權益前)。2018年，本集團新增土地儲備1,615萬平方米(權益前)。
3. 營業額上升21.4%至人民幣855.13億元(2017年：人民幣704.26億元)。酒店、商業運營、物業管理及其他收入增加26.9%至人民幣46.06億元。
4. 毛利率由2017年的30.4%上升至2018年的31.5%，毛利額大幅上升25.8%至人民幣269.49億元(2017年：人民幣214.30億元)。
5. 年內核心業務淨利潤上升25.3%至約人民幣117.32億元(2017年：人民幣93.66億元)。年內股東應佔核心業務淨利潤上升23.4%至約人民幣85.51億元(2017年：人民幣69.30億元)，股東應佔核心業務淨利潤率由2017年的14.0%提升0.6%至14.6%。
6. 於2018年12月31日的淨負債率為59.4%，較2017年12月31日上升0.5%。於2018年12月31日，本集團資金充裕，賬面現金約為人民幣495.77億元，未動用銀行及金融機構融資額度約為人民幣400.00億元。穆迪將本集團的評級展望由穩定調整至正面。
7. 董事會建議派發末期股息每股70港仙，連同中期股息每股50港仙，全年股息每股1.20港元，同比上升20%。

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2018年12月31日止全年業績報告。

市場和展望

2018年，中國房地產政策調控面臨的宏觀經濟環境更加複雜。在金融財政政策定向「寬鬆」的同時，房地產調控政策仍然「從緊」。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171,654萬平方米，同比增長1.3%。全國商品房銷售額約為人民幣149,973億元，同比增長12.2%。市場上半年增速高，下半年下行明顯，成交量逐步放緩。

展望2019年，預計市場會延續2018年下半年的下行，其中部分三、四線城市價量存在明顯下行趨勢；一、二線城市價穩量漲。政策方面，在市場保持穩定運行的前提下，各項調控政策預計仍將以穩為主，同時也將更加強調因城施策、理性施策和結構優化。

銷售業績

本集團於2018年年初訂下的全年合約銷售額目標為人民幣1,400億元，有賴於集團優質的可售資源及產品結構，以及全國項目的放量，最終實現全年累計合約銷售金額人民幣1,761.5億元，同比上升75%，實際銷售額目標完成率達到126%，累計合約銷售面積1,068.7萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣16,482元。業績排名穩步向前，增速領先行業。

本集團2018年整體可售貨值去化率為65%，與2017年持平，庫存結構方面，截至2018年底，1年以上庫存大幅去化，與2017年底相比，佔比下降24%至29%，庫存結構持續優化，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。

世茂策略及組織提效

前瞻性的戰略思維、區域深耕的不斷深化，賦予了世茂有品質高速發展的動能。作為世茂深耕十五載的福建地區，發展勢頭迅猛，成為世茂業績爆發式增長最突出的區域之一。世茂福建地區公司2018年的銷售金額穩居福建第一名，市場份額遙遙領先。深耕福建所取得的成績恰恰也是世茂強勁發展動力的縮影，這種動力也將驅使世茂在未來經營的持續性、發展的成長性及競爭的領先性中搶佔先機。

長期以來，世茂緊跟國家級戰略方向進行區域深耕，聚焦具備國家宏觀戰略政策支撐、經濟發展水平較高且需求旺盛的「紅利區域」，參與了京津冀、長三角、長江中下游、海峽西岸、珠三角、成渝、山東半島等「核心城市群」的發展建設。縱觀世茂發展版圖，世茂已在全國熱點區域均擁有充足的資源儲備，貨值已超人民幣9,000億元，足以滿足未來持續增長的需求。目前，世茂更積極投身「粵港澳大灣區」及「杭州灣大灣區」的建設，其中本集團在「粵港澳大灣區」的土儲貨值已達人民幣2,000億元，深圳前海、龍崗、坪山，一城三塔，建設城市新地標。浙江地區公司則繼續深耕「杭州灣大灣區」，繼佈局杭州、寧波、紹興、嘉興之後，首入溫州及台州。區域深耕所帶來的充足貨值儲備，將成為世茂未來銷售持續快速增長的重要支撐。

自2017年起，世茂對公司管理架構進行了優化，實行「公司化運作」，在明晰權責的基礎上充分授權，進一步培育主人翁意識。該舉措在2018年得到了良好的效果，充分釋放和發揮了地區公司的作戰能力、創新能力和應變能力。

審慎補充優質土地儲備

本集團秉持穩健策略，在補充土地儲備方面審慎而積極，繼續維持在一二線及供需良好的三四線獲取優質土地。本集團於2018年分別於深圳、天津、鄭州、福州、龍岩、台州、漳州、北京、寧波、石家莊、泉州、濟南、長春、惠州、莆田、南平、廈門、德陽、嘉興、溫州、淄博、福安、三明、湖州、宜興、銀川、長沙、吉安、成都、瀘州、樂清、常熟、徐州、杭州、內江、衡陽、蘭州、青島、無錫、泰州、鹽城、南寧及荊門等地增加土地儲備1,615萬平方米(權益前)，其中底價招拍掛、收購、合作佔比約48%。目前，本集團旗下擁有264個項目，分佈於全國87個城市，共5,538萬平方米(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。

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，在土地招拍掛以外通過合作、收購及戰略獲取的多元購地策略，持續加大土地的獲取。

堅持穩健財務政策

在「房住不炒」的調控政策下，2018年房地產行業融資環境不斷收緊，面臨多種挑戰。然而，本集團穩健的財務政策為經營提供了堅實後盾，優秀的業績表現體現出高品質發展的成果和奮鬥的收穫。財務管理穩中求進，開拓創新，全年關鍵財務指標可圈可點。

本集團一方面狠抓回款管理，嚴控風險；另一方面充分發揮資金管理優勢，強化現金流考核。全年銷售回款約人民幣1,374億元，同比上升70.4%。年底賬面現金達人民幣495.8億元，較2017年底上升50.2%。本公司淨負債率已連續7年維持在60%以下的合理水平。

本集團率行業之先，2018年多渠道融資，種類紛呈。截至本公告日期，本集團先後推出住房租賃儲架式租金ABS開國內之先河；成功續期公募債、私募債總額人民幣128.6億元；境外發行人民幣「點心債」21.5億元以及美元高級票據23.2億元，另外獲批4年期5.7億美元及35.5億港元境外銀團貸款，不斷提升市場信心。同時，本集團多管齊下通過創新融資等方式，保持全年融資成本僅5.8%。尤其美元債利率優勢明顯，獲得市場好評。本集團還通過點心債等手段，大力減少匯兌損失。12月，穆迪將世茂「Ba2」評級展望由穩定調升至正面。標普、惠譽分別維持世茂「BB+」及「BBB-」評級，國內主要評級機構維持「AAA」的主體最高信用等級。

展望2019年，本集團將持續深化落實穩健的財務政策，敬畏市場，審慎防範金融風險，進一步加強指標考核，緊盯回款和現金流，持續開展創新金融、盤活資金、優化成本，為本集團經營保駕護航，為投資者實現價值。

多元業務佈局

本集團致力於助動城市發展、為城市賦能，這也為實現整體有品質的增長注入了可持續發展的基因和強勁的內驅力。

酒店業務方面，本集團通過與喜達屋資本合作，以豐富經驗與雄厚資本為支撐，打造中國民族酒店品牌。世茂喜達酒店集團(「世茂喜達」)已擁有御榕莊、茂御、世御、茂御居、睿選尚品和睿選6個各具特色的酒店品牌，實現全系列品牌陣容。目前，世茂喜達旗下10家酒店已穩步經營，51家蓄勢待發，其中包含6家海外酒店。

經過10餘年耕耘，克服重重困難打造的上海佘山世茂洲際酒店於2018年11月亮相，在為城市創造稀缺價值的同時鑄造新的名片。在堅持和追求可持續及綠色發展的道路上，世茂人永不止步，持續地為建設美麗中國奉獻佳作。

商娛業務方面，經過10餘年的發展，世茂商業板塊已進入26個城市，擁有超過48個商業項目。2018年9月，坐鎮「中華商業第一街」南京東路的上海世茂廣場，歷經18個月大刀闊斧的改造升級，已重裝啟幕，是本集團兌現打造具有獨特影響力商業品牌的新起點。依託國際化產業集群優勢和文創資源，本集團與日本三麗鷗深度合作定制的中國首個「Hello Kitty上海灘時光之旅」的主題館已於2019年1月落地上海世茂廣場，成為南京東路步行街的文化新亮點。另外，長春世茂蓮花山滑雪場於2018年12月正式開業，是世茂進駐長春的首個旅遊項目。

在城市轉型升級大背景下，本集團與全球領先的人工智慧平台商湯科技建立全面戰略合作夥伴關係，深度契合城市需求，為城市智能升級貢獻力量。上海世茂大廈率先進入人工智慧時代，與商湯科技合作，搭載AI技術構建更加高效便捷的智慧前台服務，實現「刷臉」無感通行。

社會責任

融責任於血脈，以匠心為傳承。強勁增長背後，本集團亦時刻關注企業社會責任的落實，發揮資本優勢，踐行責任與擔當。

「中華文化的生命力，離不開歷史文物的傳承與見證」，本集團積極投身中華文化保護事業，以捐贈《絲路山水地圖》攜手故宮，為樹立中華文化自信注入新力量。

「青年興則國家興，青年強則國家強」，本集團通過推動每年「四海一家」等活動，搭橋香港青年體驗中華文明之輝煌與發展機遇之廣闊，增強兩地青年交流，樹立深刻民族自豪感，共尋中華文化根脈。

「樂善有恒，愛心傳遞」，本集團亦積極投身醫療扶貧，以定向捐資形式，參與「一帶一路消除白內障致盲行動」、「西藏包蟲病專項防治」等行動，與相關組織機構共攜手，為受病疾所侵的患者帶來光明與希望之光，促進社會共榮。

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70港仙（2017年：每股60港仙），連同中期股息每股50港仙，全年股息每股1.20港元（2017年全年股息：每股1.00港元）。

致謝

「時代在發展，幸福靠奮鬥」。本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的全體股東、合作夥伴和客戶，以及與本公司共同努力的全體員工、管理層和董事，致以衷心的感謝和深切的敬意。

本集團以可持續發展基因和強勁內驅力，塑造百年企業文化，以企業社會責任擔當和助力人民美好生活的理念，成為新時代踐行者。「以不息為體，以日新為道」，與人民同幸福，與城市共成長，與祖國共發展！

許榮茂
主席

香港，2019年3月26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2018年12月31日止年度，本集團營業額達到人民幣855.1億元，較2017年人民幣704.3億元增長21.4%。年內物業銷售收入為人民幣809.1億元，佔收益總額的94.6%，較2017年增長21.1%。平均入賬銷售價格從2017年每平方米人民幣13,585元上升1.6%到2018年每平方米人民幣13,807元。2018年本集團旗下入賬項目總數為84個，較2017年的78個為多。其中，青島世茂公園美地成績斐然，入賬銷售收入達人民幣38.33億元；第二位為杭州融創宜和園，入賬銷售收入達人民幣35.84億元；第三位為泉州石獅世茂摩天城，入賬銷售收入達人民幣34.71億元。

2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2018年本集團合約銷售額達人民幣1,761.5億元，完成全年銷售目標的125.8%。累計銷售面積達1,068.7萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣16,482元。

2018年上半年，一二線熱點城市樓市有低位反彈趨勢，同時一二線城市對低線城市的樓市需求傳導效應仍持續。但樓市從2018年三季度開始冷卻，部份城市量價回落的格局明顯。本集團在各線城市的推盤力度均衡，策略正確。展望2019年，本集團將推出約1,420萬平方米的可售面積，連同截至2018年12月31日止約525萬平方米的可售面積，本集團於2019年可出售總面積約為1,945萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2018年為本集團高品質發展年，在建面積達2,902萬平方米，竣工的總樓面面積約為892萬平方米，較去年同期的765萬平方米上升17%。展望2019年，本集團計劃竣工總樓面面積約1,050萬平方米，在建面積約3,500萬平方米，保持有品質的持續增長態勢。

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2018年分別於深圳、天津、鄭州、福州、龍岩、台州、漳州、北京、寧波、石家莊、泉州、濟南、長春、惠州、莆田、南平、廈門、德陽、嘉興、溫州、淄博、福安、三明、湖州、宜興、銀川、長沙、吉安、成都、瀘州、樂清、常熟、徐州、杭州、內江、衡陽、蘭州、青島、無錫、泰州、鹽城、南寧及荊門等地增加土地儲備1,615萬平方米(權益前)，其中底價招拍掛、收購、合作佔比約48%。目前，本集團旗下擁有264個項目，分佈於全國87個城市，共5,538萬平方米(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。

本集團於2018年收購土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃	每平方米 成本	本集團 權益
			(應佔權益) (人民幣 百萬元)	建築面積 (權益前) (平方米)		
1. 深圳前海深港合作區十九單元3街坊	2018年1月	商業性辦公	2,250	73,500	30,612	100%
2. 天津武清2016-70號地塊	2018年1月	住宅、商服、科教	3,199	266,485	12,004	100%
3. 鄭州管城區金鑼灣項目	2018年1月	商住	863	451,113	3,750	51%
4. 深圳坪山中心	2018年1月	商業、服務業	1,124	182,000	10,291	60%
5. 福州2017-49(三河口)	2018年1月	住宅	560	187,910	8,760	34%
6. 龍岩上杭榮譽項目	2018年1月	住宅	125	60,750	4,031	51%
7. 福州晉安2017-57和58	2018年1月	住宅	1,405	151,397	9,280	100%
8. 台州椒江區章安項目	2018年1月	住宅、商業	341	222,292	4,517	34%
9. 漳州2017P08 (龍文區閩南水鄉05地塊)	2018年1月	住宅、商服、養老	1,836	333,826	10,784	51%
10. 漳州2017P11(龍文區安得廣地塊)	2018年1月	住宅、商服	148	72,957	2,029	100%
11. 北京豐台小瓦窯地塊	2018年1月	住宅	1,531	76,160	41,032	49%
12. 寧波鎮海區駱駝項目	2018年2月	住宅、商業	354	81,200	8,706	50%
13. 漳州丹霞地塊	2018年2月	商住綜合	157	95,347	5,500	30%
14. 石家莊鹿泉地塊	2018年2月	住宅	145	38,297	4,725	80%
15. 泉州悅信二期	2018年3月	商服	167	108,381	2,530	61%
16. 濟南濟陽澄波湖	2018年3月	住宅、商業	421	419,711	1,432	70%

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
17. 長春蓮花山92、94、 98、99、102	2018年3月	住宅	256	496,289	819	63%
18. 廣東惠東青雲	2018年3月	住宅、商業	456	152,545	2,993	100%
19. 泉州台商S2017-06(百崎湖)	2018年3月	商業、住宅	502	482,412	3,060	34%
20. 龍岩S2018拍-1(東山B08)	2018年3月	住宅	82	63,085	2,156	60%
21. 莆田大院	2018年3月	零售商業、住宅	413	152,258	4,762	57%
22. 泉州晉江P2017-22(新塘)	2018年4月	商業、住宅	857	268,632	3,190	100%
23. 福州宗地2018-01地塊	2018年4月	普通商品住宅、 商場、餐廳	662	231,902	14,282	20%
24. 福州宗地2018-03地塊	2018年4月	普通商品住宅	590	51,009	11,567	100%
25. 南平高鐵新區B6-1 (2018-拍J03)	2018年4月	商業、居住	102	125,629	811	100%
26. 南平2011-J-07,B地塊 二期(13-1-50-2)(永森)	2018年4月	其他普通商品住房	64	170,414	1,250	30%
27. 廈門X2017P07(翔安新圩)	2018年4月	住宅	903	45,880	19,682	100%
28. 南平延平區2018-J-1	2018年4月	其他普通商品住房	40	67,680	1,404	42%
29. 德陽60畝	2018年4月	R21(住宅， 不得相容商業)	651	132,441	4,918	100%
30. 福州福清2018拍-15	2018年5月	商服、住宅	1,202	299,976	4,007	100%
31. 嘉興平湖2018平-29號項目	2018年5月	城鎮住宅	1,322	146,971	8,996	100%
32. 福州閩清新城	2018年5月	商住	85	120,934	3,498	20%
33. 泉州聚龍小鎮	2018年5月	商業、住宅	494	255,737	3,785	51%
34. 溫州平陽縣鼇江鎮濱江中心片 F-01-01地塊	2018年5月	城鎮住宅、 批發零售	804	120,016	6,703	100%
35. 溫州平陽縣鼇江鎮濱江中心片 F-02-01地塊	2018年5月	城鎮住宅、 批發零售	270	116,716	6,794	34%
36. 晉江2017-38(內坑)	2018年5月	商業、住宅	36	137,104	1,058	25%
37. 濟南章丘福康	2018年5月	住宅	349	75,623	4,610	100%
38. 泉州2018-2(鯉城)	2018年5月	商業、住宅	556	110,762	5,020	100%
39. 廈門2018HP01(海滄馬鑾灣)	2018年6月	住宅、商服	728	116,000	25,086	25%
40. 淄博紅蓮湖	2018年6月	住宅	190	108,000	3,921	45%
41. 福安萬域金蘭灣	2018年6月	住宅	60	132,898	895	50%
42. 三明長興路D-2	2018年6月	其他普通商品住房	217	68,341	3,171	100%
43. 湖州練市鎮中心小學 南側地塊	2018年6月	城鎮住宅	415	127,692	3,250	100%

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
44. 宜興經濟開發區慶源大道 北側學府路東側	2018年6月	城鎮住宅	546	87,838	6,216	100%
45. 銀川共用花園東地塊	2018年6月	住宅	178	42,150	4,220	100%
46. 長沙正圓	2018年6月	商住	881	259,994	6,162	55%
47. 江西吉安古後河項目	2018年6月	二類住宅	405	85,943	4,708	100%
48. 石家莊東二環裕華地塊	2018年7月	商住	20	54,829	1,865	20%
49. 龍岩東肖項目	2018年7月	住宅	123	103,832	3,390	35%
50. 龍岩小洋文景項目	2018年7月	住宅	172	78,128	6,477	34%
51. 寶雞太白	2018年7月	住宅	98	126,979	1,284	60%
52. 福清閩侯高新2018-02號	2018年7月	二類居住商務設施	527	106,195	7,628	65%
53. 漳州大唐項目	2018年7月	住宅	265	149,347	9,349	19%
54. 晉江P2017-23(大唐新塘)	2018年7月	商住	153	92,319	3,672	45%
55. 龍岩東肖10號地塊	2018年7月	住宅	97	52,944	3,608	51%
56. 龍岩東肖11號地塊	2018年7月	商住	255	89,799	2,840	100%
57. 成都金鷹路以西 (恒大以西B地塊) 39.6畝	2018年7月	二類住宅 (相容商業≤10%)	198	66,001	3,000	100%
58. 瀘州雲峰路西91.5畝/ 橫四線北91.4畝	2018年7月	R2居住用地	936	274,264	3,411	100%
59. 樂清市中心區H-b3-2地塊	2018年7月	住宅	184	84,034	8,416	26%
60. 常熟深圳路以南、南沙路以西	2018年7月	住宅	1,085	113,872	9,528	100%
61. 常熟辛莊鎮辛莊大道以東、 新陽大道以南	2018年7月	住宅	191	30,752	6,221	100%
62. 常熟辛莊鎮繁榮路以東、 張港涇河以南	2018年7月	住宅	772	138,294	5,584	100%
63. 徐州那莊09G、10G	2018年7月	住宅	227	222,145	1,020	100%
64. 溫州市甌海中心南單元E-10	2018年7月	住宅	901	105,078	8,577	100%
65. 杭州浦沿	2018年7月	住宅、商業	2,111	96,860	21,797	100%
66. 內江紅牌路南104.4畝	2018年7月	二類住宅 (相容商業≤15%)	758	173,923	4,356	100%
67. 衡陽呆鷹嶺項目	2018年7月	住宅	370	411,297	1,500	60%
68. 蘭州銀河國際項目179.71畝	2018年7月	R1(一類居住用地)、 R2(二類居住用地)	899	309,261	5,811	50%
69. 杭州余杭25、26	2018年7月	住宅	2,112	119,363	17,692	100%
70. 福州2018-17地塊 (晉安鶴林片區E-05東地塊)	2018年7月	商住	1,904	131,332	21,731	67%

新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃	每平方米 成本	本集團 權益
			(應佔權益) (人民幣 百萬元)	建築面積 (權益前) (平方米)		
71. 荊州新港	2018年7月	住宅	159	249,619	1,062	60%
72. 青島高新區G-2018-023地塊	2018年7月	城鎮住宅零售商業	761	131,123	5,800	100%
73. 泉州2018拍-04、06地塊	2018年7月	商住	59	127,717	2,302	20%
74. 龍岩連江粗蘆島項目一期	2018年7月	商住	270	183,204	1,638	90%
75. 天津生態城26號地	2018年8月	住宅	835	79,500	10,504	100%
76. 三明沙縣長興路東側A地塊	2018年8月	商住	144	118,806	2,210	55%
77. 福州福清19號地塊	2018年8月	商住	81	158,413	4,665	11%
78. 福州福清20號地塊	2018年8月	商住	562	121,298	4,633	100%
79. 福州福清21號地塊	2018年8月	商住	197	86,239	4,476	51%
80. 無錫洛社新城	2018年8月	住宅	224	67,598	6,509	51%
81. 泰州海陵區育才路 北側、春暉路西側	2018年8月	城鎮住宅商務金融(5%)	990	145,828	6,789	100%
82. 泉州晉江P2018-26號地塊	2018年8月	商住	29	97,589	1,178	25%
83. 鹽城八總溝南、 八營路西側地塊	2018年8月	商住(商業5%)	982	290,904	5,625	60%
84. 南寧大唐天悅(教育地塊)	2018年8月	住宅	91	156,119	1,352	43%
85. 南寧安吉大唐世家(水泵廠)	2018年8月	住宅	56	141,036	2,648	15%
86. 南寧大唐盛世	2018年8月	住宅	78	346,189	1,500	15%
87. 南寧興寧大唐果(舊貨市場)	2018年8月	住宅	38	86,750	2,957	15%
88. 南寧大唐臻觀	2018年8月	住宅	234	137,577	11,331	15%
89. 荊門漳河新區項目	2018年9月	商住	587	785,433	1,465	51%
90. 徐州睢甯城西青年路	2018年9月	商住	46	128,421	709	51%
91. 漳州大唐安得廣	2018年9月	商住	36	136,754	1,389	19%
92. 南安官橋2018P14	2018年10月	商住	164	211,224	1,941	40%
93. 鄭州常西湖A04	2018年10月	住宅、商業	1,047	566,900	3,621	51%
94. 無錫梁溪區原汽車 北站西側地塊	2018年11月	居住、商業	154	30,949	9,952	50%
95. 漳州中梁安得廣	2018年11月	住宅/商服	24	117,568	1,999	10%
96. 南寧五象壇澤4、5、8地塊	2018年12月	商住	739	639,964	3,499	33%
總計			51,884	16,147,767	5,099	

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5,099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2018年12月31日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣5,386元，相對低廉的土地成本為日後利潤率的提高提供了有效保證。

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過持股58.92%的上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)發展商業房地產。上海世茂已建立「以商業地產為主、多元業務為輔」的業務架構，以「租售並舉、多元協同」的商業模式，並通過成熟的、優秀的商業綜合體地產運營管理團隊，以實現資產規模有效增長、經營業績穩步提升、物業價值逐步顯現的發展目標。

於2018年，上海世茂從文化與商業的融合、新增及存量商業並行、打造智慧生態圈及完善服務體系四大方面著手，為商業項目注入更生動的內容場景，激發城市活力與未來。基於世茂與故宮的戰略關係，世茂商業與故宮博物院開啟多維度的跨界合作，相容並包地將多元文化融入到消費者的體驗中，將商業體打造成綜合性的文化場所。此外，9月上海世茂廣場盛裝開業，昆山世茂廣場繼續深化調整，進一步完成品牌調整及業態升級。2018年，世茂商業在業界獲得高度評價，榮獲「2018中國商業地產年會第八屆中國商業地產年會卓越企業」、「第十三屆中國商業地產節商業地產卓越企業」等多項專業機構獎項，印證了世茂商業一年內不斷攀升的品牌熟知度和品牌認可度。

酒店經營

截至2018年12月31日止，本集團自持酒店已開業的有22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、瀋陽世茂希爾頓酒店、杭州濱江世融艾美酒店、上海佘山世茂洲際酒店及委託給世茂喜達管理的4家酒店。目前，本集團擁有客房數量近7,000間。2018年開業的酒店有瀋陽世茂希爾頓酒店、世茂成都茂御酒店、杭州濱江世融艾美酒店、上海佘山世茂洲際酒店。2018年本集團旗下自持酒店合計完成收入人民幣19.1億元，同比增加11.7%，EBITDA為人民幣5.9億元，同比增加5.4%。

2018年是世茂喜達酒店集團(「世茂喜達」)成立後的第一個完整日曆年經營期，期間世茂喜達成功新簽約38家世茂自主品牌酒店項目，是2017全年世茂自主酒店品牌簽約數的2.38倍。其中，繼2017年佈局巴厘島茂御酒店和茂御居公寓後，世茂喜達再次跨出國門，簽約位於印尼和馬來西亞的4個新項目，暨龍目島茂御度假酒店，龍目島御榕莊酒店，馬六甲動漫睿選酒店及馬六甲動漫睿選尚品酒店。截止2018年12月31日，世茂喜達旗下運營及籌開中的酒店包括4家奢華度假酒店「御榕莊」，8豪華五星標準酒店「茂御」，9家高端全服務酒店「世御」，3家豪華服務式公寓「茂御居」，9家高端靈感型精選酒店「睿選尚品」，25家靈感型精選酒店「睿選」，2家世茂喜達打造的全新品牌，1家第三方委託管理酒店。61家酒店中，已有10家投入運營，51家在開業籌備中。世茂喜達旗下酒店已佈局以上海、成都、武漢、廈門、南京等為首的一、二線城市以及以昆明、南昌、嘉興、峨眉山、陽朔等為代表的新興經濟發展潛力城市和旅遊發展強勁地區。未來在持續聚焦快速發展的中國酒店市場的同時，世茂喜達也會積極開拓海外市場，堅定四年內發展100家酒店的目標，成為國際化的民族酒店集團。

2018年，本集團與阿里旅行·飛豬合作，打造世茂酒店飛豬旗艦店，售賣多樣化的產品，並且成為飛豬雙十一明星產品。本集團以上海佘山世茂洲際酒店為契機，撬動BAT戰略合作資源，2018年先後與騰訊、百度召開戰略合作發佈會，智慧酒店解決方案率先在上海佘山世茂洲際酒店落地。並通過微信分銷等新型行銷方式說明酒店提升直銷效率。世茂酒店及度假村「小小賽車手」項目已在寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、紹興世茂假日酒店(7月1日)、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店展開(2019年初)，成為國內首創小賽車主題樓層的酒店。2019年計劃在天津、上海佘山世茂洲際酒店、南京等酒店展開。

2018年，世茂喜達對睿選系列進行了全面的品牌升級，以「靈感型精選酒店」形象對新一代旅行者打造舒適及特別的入住體驗。世茂喜達在中國西部地區的第一家豪華五星標準全服務酒店—世茂成都茂御酒店在2018年8月18日隆重開業，作為茂御品牌的旗艦店同時標誌著茂御品牌的升級，傳統與現代的融合，為中國旅行者打造精彩旅程。2018年下半年世茂喜達也完成自有品牌會員體系「夢享會」的全新平台上線，助力品牌發展和自有管道建設。此外，世茂喜達與喜達屋資本合作策劃的為中國千禧一代消費者量身打造的中高端生活方式品牌也將在2019年上半年正式發佈，並在2019年第三季度陸續登陸廈門、武漢。

堪稱世界建築奇觀的上海佘山世茂洲際酒店已在2018年第四季度隆重開業，該酒店的開業後一炮打響，目前已成為上海重要旅遊目的地。隨著2018年多家新酒店的開業，2019年的業績將會明顯的增長。同時，上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店都會進行改建，短時間內業績有所影響，但改建後的業績將有較大增長。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	85,513	70,426
毛利	26,949	21,430
經營利潤	23,209	17,679
股東應佔利潤	8,835	7,840
每股盈利—基本(人民幣分)	264.7	232.4

收入

截至2018年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣855.13億元(2017年：人民幣704.26億元)，較2017年增加21.4%。本集團94.6%(2017年：94.8%)的收入來自物業銷售，5.4%(2017年：5.2%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務。

收入的組成載列如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
出售物業	80,907	66,796
酒店經營收入	1,908	1,708
商業運營收入	1,091	992
物業管理收入	895	646
其他	712	284
合計	<u>85,513</u>	<u>70,426</u>

* 收入的組成於年內重新分類，2017年數據亦相應調整。

** 收入不包括關聯方收入或本集團收入。

(i) 出售物業

截至2018年及2017年12月31日止年度物業的銷售額載列如下：

	2018年		2017年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
青島世茂公園美地	311,616	3,833	241,222	2,420
杭州融創宜和園	77,951	3,584	-	-
泉州石獅世茂摩天城	397,803	3,471	132,743	1,095
泉州世茂璀璨天城	211,635	3,410	-	-
深圳前海世茂金融中心	29,220	2,807	-	-
福州連潘世茂璀璨天城	84,006	2,764	84,964	2,460
南京世茂外灘新城	87,498	2,657	130,376	3,503
寧波姚江金茂府	110,009	2,521	-	-
泉州晉江世茂御龍灣	313,488	2,457	199,153	1,260
成都世茂城	232,752	2,456	262,824	2,004
張家港世茂九溪墅	166,994	2,407	164,248	2,497
福州世茂璀璨濱江	171,005	2,047	-	-
武漢白沙洲世茂雲錦	191,305	2,015	121,627	1,123
福州平潭海峽如意城	163,295	2,007	318,635	3,369
上海周浦世茂雲圖	36,190	1,932	-	-
銀川世悅府	281,309	1,806	46,051	313
泉港世茂璀璨星城	290,222	1,685	-	-
濟南世茂天城	101,216	1,558	83,788	1,115
濟南世茂原山首府	119,153	1,550	160,036	1,650
泉州世茂紫茂府	148,756	1,435	19,281	329
合肥見山花園	81,764	1,419	-	-
銀川閱海壹號院	219,346	1,410	-	-
廈門世茂御海墅	87,388	1,390	35,665	1,089
蘇州世茂石湖灣	53,889	1,312	56,637	1,364

	2018年		2017年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
廈門世茂璀璨天城	34,805	1,228	147,696	5,111
福清世茂璀璨天城	98,006	1,159	-	-
武漢世茂龍灣	144,279	1,075	2,517	26
長樂世茂璀璨天城	84,138	1,042	-	-
天津世茂濕地公元	67,100	1,035	176,264	2,528
濟南濟陽世茂摩天城	121,669	1,007	-	-
武漢世茂錦繡長江	46,770	963	-	-
嘉興世茂璀璨時代	54,243	947	-	-
武漢世茂嘉年華	51,985	937	5,257	60
泉州世茂海上世界	104,655	934	98,027	910
重慶世茂茂悅府	56,719	929	274,417	2,012
紹興世茂天樾	38,803	877	122,076	1,653
徐州世茂東都	69,417	791	33,762	305
福州世茂雲上鼓嶺	36,090	788	45,760	1,073
南京世茂君望墅	18,932	776	-	-
北京一渡青青小鎮	50,140	766	61,597	1,035
銀川茂悅府	110,534	703	19,363	260
海南文昌世茂怒放海	46,998	694	105,565	872
牡丹江世茂假日山水	140,734	684	65,928	266
江陰世茂御龍灣	69,626	604	8,195	89
南京雨花台項目	11,638	603	63,708	1,900
南昌世茂APM	42,004	585	10,347	162
杭州世茂天宸	9,548	545	19,580	958
南京海峽城	4,719	405	68,455	1,931
天津武清世茂茂悅府	23,870	284	79,002	829
北京通州僑商中心	4,239	236	80,858	3,614
合肥世茂翡翠首府	13,478	210	155,794	2,095
西安世茂都	26,507	186	169,009	1,400
青島世茂諾沙灣	2,647	99	156,769	1,730
常州世茂香檳湖	3,384	59	72,936	748
常熟世茂御龍灣	18	1	73,516	763
杭州世茂之西湖	-	-	45,907	1,029
武漢世茂林嶼岸	-	-	102,014	809
南京世茂招商語山	-	-	29,941	738
其他	304,392	5,822	565,244	6,299
合計	<u>5,859,897</u>	<u>80,907</u>	<u>4,916,754</u>	<u>66,796</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2018年 人民幣 百萬元	2017年 人民幣 百萬元
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	164	164
上海世茂皇家艾美酒店	2006年9月	297	345
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	400	388
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	33	33
紹興世茂假日酒店	2011年9月	32	28
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	100	98
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	2013年10月	67	63
福州世茂洲際酒店	2014年1月	92	97
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	95	73
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	32	31
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	59	46
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	27	25
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	115	99
廈門康萊德酒店	2016年8月	155	133
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	55	39
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	62	18
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	65	–
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	8	–
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	32	–
其他		18	28
合計		1,908	1,708

酒店經營收入由2017年的人民幣17.08億元增加約11.7%至2018年的人民幣19.08億元，主要來自新開業酒店(包括11月15日盛大開幕的上海佘山世茂洲際酒店)。

(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他

截至2018年12月31日止年度的商業運營收入約為人民幣10.91億元，增幅為10.0%，主要是由於對濟南世茂國際廣場及北京世茂大廈等商辦類項目進行定位調整和品牌升級。同時，上海世茂廣場於9月重新開業，租金收入較裝修前大幅增長。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2018年 人民幣 百萬元	2017年 人民幣 百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	44	37
常熟世茂世紀中心	2009年1月	23	23
北京世茂大廈	2009年7月	157	154
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	6	8
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	83	83
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	33	33
上海世茂商都	2010年11月	33	35
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	14	14
昆山世茂廣場	2012年4月	52	44
濟南世茂國際廣場	2014年5月	164	115
南京海峽城(商業)	2014年12月	30	29
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	33	37
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	47	25
上海世茂大廈	2018年12月	4	–
雜項租金收入		48	43
租金收入小計		771	680
商業運營相關服務收入		320	312
合計		1,091	992

物業管理收入由2017年的人民幣6.46億元增加約38.5%至2018年的人民幣8.95億元。其他收入為人民幣7.12億元，較2017年大幅增加150.7%，主要包括代建代銷管理費及主題樂園收入。

銷售成本

銷售成本上升19.5%，由2017年的人民幣489.96億元增加至2018年約人民幣585.64億元，與銷售增長一致。毛利率由30.4%上升至31.5%。

銷售成本的分析如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	51,860	42,643
資本化借貸成本	4,105	3,910
酒店、商業運營和其他直接經營成本	2,101	2,015
銷售稅	498	428
合計	<u>58,564</u>	<u>48,996</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19.10億元，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。扣除經確認遞延所得稅項後約人民幣4.78億元的公允價值收益淨額合共為人民幣14.32億元(2017年：人民幣5.10億元)。

其他收入／其他收益－淨額

截至2018年12月31日止年度之其他收益約為人民幣2.97億元(2017年：人民幣5.45億元)，主要包括政府補助收益人民幣1.00億元(2017年：人民幣1.61億元)、罰款收入人民幣0.71億元(2017年：人民幣0.97億元)以及收購及出售附屬公司之淨收益人民幣0.55億元(2017年：淨收益人民幣1.54億元)。

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。其中可售物業營銷及市場推廣成本和行政開支佔2018年合約銷售的比例為2.2%(2017年：3.1%)，處於行業較有競爭力水準。

經營利潤

截至2018年12月31日止年度之經營利潤為人民幣232.09億元，較截至2017年12月31日止年度的人民幣176.79億元增加31.3%，主要是由於收入及毛利增加。

融資(成本)／收入－淨額

融資成本淨額約為人民幣3.37億元(2017年：融資收入淨額為人民幣13.28億元)，主要是由於2018年錄得匯兌虧損淨額而2017年因人民幣匯率上升錄得匯兌收益淨額所致。

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2017年約人民幣3.15億元減少約人民幣0.82億元至2018年約人民幣2.33億元，主要是由於確認南京浦口項目及廣州亞運城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103.27億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣45.38億元(2017年：人民幣81.21億元，其中土地增值稅為人民幣40.13億元)。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2017年約人民幣78.40億元增加12.7%至2018年的人民幣88.35億元，主要是由於核心利潤增加。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，年內核心業務淨利潤上升25.3%至約人民幣117.32億元(2017年：人民幣93.66億元)，及年內股東應佔核心業務淨利潤較2017年增加23.4%至約人民幣85.51億元。2018年的股東應佔核心業務淨利潤率為14.6%。

流動資金及財務資源

於2018年12月31日，本集團資產總值約為人民幣3,775.97億元，當中流動資產約為人民幣2,888.49億元。負債總額約為人民幣2,723.17億元，而非流動負債則約為人民幣844.22億元。權益總額約為人民幣1,052.80億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣592.34億元。

於2018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495.77億元(於2017年12月31日：人民幣330.07億元)，借貸總額約為人民幣1,091.32億元(於2017年12月31日：人民幣875.05億元)。淨借貸總額為人民幣595.55億元(於2017年12月31日：人民幣544.98億元)。淨負債比率按淨借貸總額(借貸總額扣除總現金及銀行結餘(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2017年12月31日的58.9%上升至2018年12月31日的59.4%，但因2018年下半年合約銷售及銷售回款大幅增加較2018年6月30日的62.7%有所下降。淨負債比率已連續7年維持在60%左右。

於2018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以及債券

一年以下	27,554
一年至二年	19,386
二年至五年	27,531
五年以上	9,258

高級票據

一年以下	3,752
二年至五年	18,244
五年以上	3,407

合計 109,132

融資活動

本集團秉承穩健的財務政策，保持融資結構安全。為支持本集團業務發展，借貸總額由2017年12月31日的約人民幣875.05億元增加25%至2018年12月31日的約人民幣1,091.32億元，其中於2018年12月31日的短期借貸約佔28.7%，長期借貸約佔71.3%。

2018年，中國房地產的融資環境，監管政策和流動資金政策持續收緊。此外，匯率的高波動性增加了融資環境的不確定性，為未來的戰略制定帶來了挑戰。本集團積極應對融資風險，於2018年在國內及境外融資市場開展多渠道的融資活動。

國內融資活動主要包括：

首先，本集團於2018年7月及12月在上海證券交易所成功發行「世茂－華能－開源住房租賃信託受益權ABS」。這是國內首單住房租賃ABS，展示了本集團在探索融資創新方面的積極性。該ABS的期限為20年，利率為5.6%。總規模為人民幣10億元，已發行人民幣9億元。

其次，2018年至2019年初，陸續完成總額達人民幣128.6億元的公募債及私募債續期，利率為6.5%至6.9%，為當時的最低利率之一，表明市場的信心和厚愛。

第三，上海世茂於2018年發行若干公司債，於2019年1月，上海世茂發行固定利率為4.65%的3年期長期債券人民幣20億元。

境外融資活動主要包括：

首先，本集團於2018年1月、10月及12月發行利率分別為5.2%、6.375%及7.125%的5億美元、2.5億美元及5.7億美元的高級票據。本集團亦於2019年2月發行固定利率為6.125%的金額為10億美元的高級票據，此高級票據利率優勢明顯。本集團亦分別於2018年1月及2019年2月至3月提前贖回本應於2021年及2022年到期，固定利率為8.125%及8.375%的高級票據。

其次，本集團分別於2018年3月及6月，發行金額為人民幣9.5億元及人民幣12億元，利率均為5.75%的點心債，有效降低外匯風險。市場對該債券的反應積極，表明對本集團的表現及前景充滿信心。

最後，自2018年9月至2019年1月，本集團獲批雙幣種銀團貸款融資5.70億美元及35.50億港元，利率為倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息上浮2.5%，期限為訂立融資協議日期起計48個月。截止2018年12月31日，提款金額分別為0.3億美元及1.583億港元。

鑒於本集團穩健的運營及財務表現，穆迪維持本集團的長期公司信用評級為「Ba2」，將展望由穩定更新為正面。標準普爾維持本集團的長期公司信用評級為「BB+」，展望穩定。惠譽維持本集團的長期公司信用評級為「BBB-」，展望穩定。國內信用評級機構方面，中誠信國際及聯合信用評級有限公司（「聯合評級」）均維持本集團的長期公司信用評級至最高級「AAA」。

另外，本集團下屬世茂建設獲得聯合評級和東方金誠國際信用評估有限公司「AAA」的主體最高信用評級。本集團下屬上海世茂獲得聯合評級維持「AAA」的主體最高信用評級。

本集團探索多樣化融資渠道以維持穩定的融資成本。因此，2018年的平均融資成本為5.8%。

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。

首先，港元匯率與美元匯率掛鈎，本集團位於香港的物業未來可對沖美元債務的匯率波動風險。

其次，本集團已採用適當的金融衍生工具對沖風險。最後，本集團發行的點心債券可減少部分外幣風險。

資產抵押

於2018年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣585.36億元的物業及設備、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，作為本集團所獲銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣172.96億元。

或然負債

於2018年12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣181.75億元的擔保，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89.56億元的擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2018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491.46億元。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團共僱用9,814名僱員，其中4,499名從事物業開發。年內，薪酬開支總額約為人民幣20.80億元。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2018年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2017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2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	3	85,512,704	70,425,874
銷售成本	6	(58,563,625)	(48,996,361)
毛利		26,949,079	21,429,513
投資物業公允價值收益—淨額		1,910,251	679,484
其他收入／其他收益—淨額		297,280	545,095
營銷及市場推廣成本	6	(2,023,438)	(1,461,804)
行政開支	6	(3,429,512)	(2,989,871)
金融資產減值虧損撥回	6	25,529	—
其他營運開支	6	(520,488)	(523,702)
經營利潤		23,208,701	17,678,715
融資收入		786,116	2,059,980
融資成本		(1,123,143)	(731,566)
融資(成本)／收入—淨額	7	(337,027)	1,328,414
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績		(233,469)	(315,376)
除所得稅前利潤		22,638,205	18,691,753
所得稅開支	8	(10,327,273)	(8,121,060)
年度利潤		12,310,932	10,570,693

截至12月31日止年度
2018年 2017年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

其他全面收入：

可重新歸類至損益的項目

可供出售金融資產的公允價值虧損，

扣除稅項 - (8,641)

匯兌儲備 137 (101)

不可重新歸類至損益的項目

以公允價值計量且其變動計入其他

全面收入之金融資產的公允虧損，

扣除稅項 (290,843) -

其他全面收入 (290,706) (8,742)

年度全面收入總額 **12,020,226** 10,561,951

歸屬於以下人士之年度利潤：

本公司權益持有人 8,834,790 7,840,494

非控制性權益 3,476,142 2,730,199

12,310,932 10,570,693

歸屬於以下人士之年度全面收入總額：

本公司權益持有人 8,663,562 7,835,302

非控制性權益 3,356,664 2,726,649

12,020,226 10,561,951

本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利

—基本(人民幣分) 10 264.7 232.4

—攤薄(人民幣分) 10 264.1 231.9

綜合資產負債表

於2018年12月31日

	於12月31日	
	2018年	2017年
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	14,577,637	13,513,914
投資物業	36,891,022	34,036,147
土地使用權	7,965,764	8,176,521
無形資產	1,840,658	1,840,658
按權益法入賬之投資	16,966,160	14,946,727
應收關聯方款項	1,589,737	1,471,478
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	981,680	—
以公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	176,727	—
可供出售金融資產	—	1,068,775
遞延所得稅資產	2,806,563	2,523,663
其他非流動資產	4,952,069	7,449,318
	88,748,017	85,027,201
流動資產		
存貨	192,689,769	133,554,704
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	4 19,922,877	15,583,786
收購土地使用權之預付款項	6,321,397	21,605,517
預付所得稅	3,715,789	2,743,827
應收關聯方款項	16,609,749	16,035,676
衍生金融工具	12,468	1,190
受限制現金	5,888,489	4,469,331
現金及現金等價物	43,688,296	28,537,441
	288,848,834	222,531,472
總資產	377,596,851	307,558,673

		於12月31日	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
		附註	
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		341,575	348,864
儲備		58,892,631	57,285,819
		<u>59,234,206</u>	<u>57,634,683</u>
非控制性權益			
永續資本工具		5,100,000	4,200,000
其他非控制性權益		40,945,971	34,912,114
		<u>46,045,971</u>	<u>39,112,114</u>
總權益		<u>105,280,177</u>	<u>96,746,797</u>
負債			
非流動負債			
借貸		77,825,292	69,309,472
遞延所得稅負債		6,596,455	6,025,277
		<u>84,421,747</u>	<u>75,334,749</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	50,585,171	33,524,265
預收款項		–	34,117,188
合約負債		47,173,444	–
應付所得稅		20,595,196	15,641,375
借貸		31,306,474	18,195,220
融資租賃負債		–	130,560
應付關聯方款項		38,234,642	33,868,519
		<u>187,894,927</u>	<u>135,477,127</u>
總負債		<u>272,316,674</u>	<u>210,811,876</u>
總權益及負債		<u>377,596,851</u>	<u>307,558,673</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年第3號法律,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」)及香港法例第622章《公司條例》的披露要求編製。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

若干新訂或經修訂準則已適用於本報告期間,而本集團已就此變更其會計政策。採納以下準則的影響披露如下:

- 香港財務報告準則第9號金融工具,及
- 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

其他新採納準則並無對本集團的會計政策產生重大影響,且毋須作出追溯調整。

於採納香港財務報告準則第9號時通常採用修正追溯法。因此,新減值規則導致的重新分類及調整並無於2017年12月31日的資產負債表中反映,惟於2018年1月1日的期初資產負債表中確認。

本集團採納香港財務報告準則第15號時採用修正追溯法，意味著採納的累積影響(如有)將於截至2018年1月1日的保留盈利中確認，而比較資料不會重列。

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

(i) 尚未採納的新準則與詮釋

若干已頒佈的新會計準則與詮釋並無強制規定須於截至2018年12月31日的報告期間採納，本集團亦無提早採納。本集團評估該等新會計準則與詮釋的影響如下。

		於以下日期 或之後開始的 年度生效
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17號	保險合約	2021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9號 (修訂本)	具有負補償提前還款 特徵	2019年1月1日
香港會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司或合營企業之 長期權益	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算	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 (修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業間的資產 出售或投入	待定
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港 會計準則第8號(修訂本)	材料之定義	2020年1月1日

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒佈。修訂導致絕大部分租賃於承租人的資產負債表確認，原因是該準則已刪除經營租賃與融資租賃的區分。根據新準則，除短期且低價值的租賃外，均會確認資產(使用租賃項目的權利)與支付租金的財務負債。

本集團已成立項目團隊，根據香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則審查本集團過去一年的所有租賃安排。該準則主要影響本集團經營租賃的會計處理。

本集團預期，對於作為出租人的租賃活動，新準則對財務報表不會有重大影響。然而，下一年度將須增加若干披露。

本集團將自2019年1月1日(即規定採納日期)起採用該準則。本集團擬採用簡化過渡方法，且不會重列首次採納前一年的比較金額。用於物業租賃的使用權資產將會在過渡中計量，猶如一直應用新準則。所有使用權資產將會以採納時的租賃負債金額計量(按任何預付或已產生的租賃費用調整)。

於2018年12月31日，本集團有不可撤銷經營租賃承擔人民幣514,292,000元，其中約人民幣170,266,000元是關於短期低價值租賃，將按直線法於損益賬確認為開支。對於其餘的租賃承擔人民幣344,026,000元，本集團預計將確認不超過人民幣301,802,000元的租賃負債，以及相若金額的使用權資產，視乎最終估值而定。

除香港財務報告準則第16號外，並無其他尚未生效的準則預計會對本集團即期或日後的報告期間或可見將來的交易有重大影響。

3. 分部資料

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

由於本集團大部分綜合收入及業績均來自中國市場且本集團大部分綜合資產位於中國，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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業銷售	80,906,598	66,795,945
酒店經營收入	1,908,157	1,707,902
商業運營收入	1,090,540	991,567
物業管理收入	895,201	645,826
其他	712,208	284,634
	<u>85,512,704</u>	<u>70,425,874</u>

(b) 分部資料

截至2018年12月31日止年度

	物業開發及投資				
	上海世茂 股份有限 公司(「上海 世茂」)*	其他	酒店業務	未分配**	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
–物業銷售	18,809,411	62,097,187	–	–	80,906,598
–酒店經營收入	260,845	–	1,647,312	–	1,908,157
–商業運營收入	924,875	165,665	–	–	1,090,540
–物業管理收入	105,047	790,154	–	–	895,201
–其他	100,998	611,210	–	–	712,208
總收入	<u>20,201,176</u>	<u>63,664,216</u>	<u>1,647,312</u>	<u>–</u>	<u>85,512,704</u>
經營利潤/(虧損)	8,485,306	15,386,587	192,810	(856,002)	23,208,701
融資收入	125,000	585,849	860	74,407	786,116
融資成本	(333,177)	(311,809)	(28,541)	(449,616)	(1,123,143)
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營公司業績	<u>58,037</u>	<u>(291,506)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(233,469)</u>
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>8,335,166</u>	<u>15,369,121</u>	<u>165,129</u>	<u>(1,231,211)</u>	<u>22,638,205</u>
所得稅開支					<u>(10,327,273)</u>
年度利潤					<u>12,310,932</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	22,686,684	79,382,699	1,760,741	–	103,830,124
投資物業公允價值收益	1,138,535	771,716	–	–	1,910,251
衍生金融工具公允價值收益	–	–	–	11,278	11,278
折舊	91,130	74,785	385,459	34,141	585,515
土地使用權攤銷	10,032	22,228	46,108	–	78,368
金融資產減值撥備/(轉回)	<u>14,910</u>	<u>(41,292)</u>	<u>853</u>	<u>–</u>	<u>(25,529)</u>

* 截至2018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2018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	
按權益法入賬之投資	956,471	16,009,689	-	16,966,160
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	103,900,502	217,203,058	22,432,350	343,535,910
分部資產總額	106,566,703	233,212,747	22,563,278	362,342,728
遞延所得稅資產				2,806,563
以公允價值計量且其 變動計入其他全面收入的 金融資產				981,680
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產				176,727
衍生金融工具				12,468
其他資產				11,276,685
總資產				377,596,851
借貸	19,719,549	41,347,363	25,000	61,091,912
其他分部負債	39,805,160	93,670,258	22,278,904	155,754,322
分部負債總額	59,524,709	135,017,621	22,303,904	216,846,234
企業借貸				48,039,854
遞延所得稅負債				6,596,455
其他負債				834,131
總負債				272,316,674

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* 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
—商業運營收入	888,728	102,839	—	—	991,567
—物業管理收入	37,789	608,037	—	—	645,826
—其他	128,121	156,513	—	—	284,634
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)
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營公司業績	<u>66,811</u>	<u>(382,187)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(315,376)</u>
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	<u>41,706</u>	<u>13,681</u>	<u>782</u>	<u>—</u>	<u>56,169</u>

* 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

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 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
按權益法入賬之投資	2,307,413	12,639,314	–	14,946,727
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>

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

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	7,981,664	5,228,769
應收貿易賬款(附註(b))	4,241,516	4,705,330
建築成本的預付款項	2,665,199	2,464,299
應收貸款(附註(c))	1,885,048	528,788
預售所得款項的預付營業稅	528,500	585,423
其他應收賬款	2,876,148	2,322,448
	20,178,075	15,835,057
減值撥備	(255,198)	(251,271)
	19,922,877	15,583,786

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，該等押金將悉數退還。
- (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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
180天內	3,777,972	4,049,119
超過180天至365天內	235,345	332,141
超過365天	228,199	324,070
	4,241,516	4,705,330

於2018年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣4,109,723,000元(2017年：人民幣4,416,410,000元)。

- (c) 於2018年12月31日，應收貸款人民幣1,885,048,000元(2017年12月31日：人民幣528,788,000元)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4.2%至14.4%，並須於一年內償還。

由於即期應收賬款性質屬短期款項，因此賬面值視為與公允價值相同。於2018年12月31日，由於貼現的影響並不重大，因此本集團的應收貿易賬款、土地使用權之投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與賬面值相若。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	41,104,519	26,403,178
其他應付稅項	3,680,142	2,377,915
應計費用	2,214,813	1,837,207
其他應付賬款(附註(b))	3,585,697	2,905,965
	<u>50,585,171</u>	<u>33,524,265</u>

附註：

(a) 於2018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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於90天內	40,813,784	26,172,019
超過90天至1年內	290,735	231,159
	<u>41,104,519</u>	<u>26,403,178</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收取客戶按金	1,917,118	1,640,761
承建商的訂金	574,190	421,689
租戶及酒店客戶的租賃按金	566,674	536,331
代政府機構向客戶收取的費用	337,580	169,812
其他	190,135	137,372
	<u>3,585,697</u>	<u>2,905,965</u>

6 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	56,999,178	47,599,906
包括：資本化利息	4,104,972	3,909,953
土地成本及建築成本	51,859,940	42,643,381
銷售物業的稅項及附加	464,262	403,492
員工成本—包括董事酬金	2,080,237	1,723,224
廣告、宣傳和佣金成本	1,653,779	1,143,431
酒店營運產生的直接開支	1,076,954	972,396
企業及辦公開支	882,608	698,376
折舊	585,515	580,353
土地使用權攤銷	78,368	84,991
經營租賃租金開支	92,291	82,771
投資物業產生的直接開支	23,231	20,567
慈善捐款	64,500	267,873
核數師酬金	23,090	13,530
—核數服務	9,800	8,850
—非核數服務	13,290	4,680
金融資產減值虧損撥回	(25,529)	—
應收賬款減值撥備	—	56,169
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	89,885	116,619
衍生金融工具虧損	—	86,979
其他開支	423,165	121,061
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	<u>64,511,534</u>	<u>53,971,738</u>

7 融資成本／(收入)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資收入		
－短期銀行存款利息收入	(786,116)	(581,511)
－淨匯兌收益	—	(1,478,469)
	<u>(786,116)</u>	<u>(2,059,980)</u>
銀行借貸利息		
－須於五年內全數償還	4,621,860	3,645,507
－毋須於五年內全數償還	147,225	147,218
高級票據利息		
－須於五年內全數償還	648,019	604,807
－毋須於五年內全數償還	775,560	736,484
其他金融機構借款利息		
－須於五年內全數償還	699,938	563,721
融資租賃負債利息		
－須於五年內全數償還	6,461	36,256
	<u>6,899,063</u>	<u>5,733,993</u>
淨匯兌損失	2,178,379	—
減：利息及匯兌損失資本化	(7,954,299)	(5,002,427)
	<u>1,123,143</u>	<u>731,566</u>
融資成本		
	<u>1,123,143</u>	<u>731,566</u>
融資成本／(收入)－淨額	<u>337,027</u>	<u>(1,328,414)</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅及預扣所得稅	5,382,757	4,012,947
—中國土地增值稅	<u>4,537,855</u>	<u>4,012,632</u>
	<u>9,920,612</u>	<u>8,025,579</u>
遞延所得稅		
—中國企業所得稅及預扣所得稅	<u>406,661</u>	<u>95,481</u>
	<u>10,327,273</u>	<u>8,121,060</u>

香港利得稅

由於本集團於截至2018年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股50港仙(2017年：40港仙)(附註(a))	1,457,489	1,152,807
擬派末期股息每股普通股70港仙(2017年：60港仙)(附註(b))	1,971,784	1,638,371
其他已付股息	212,240	105,246
	<u>3,641,153</u>	<u>2,896,424</u>

附註：

- (a) 截至2018年6月30日止六個月的中期股息每股普通股50港仙，合計1,665,131,000港元(相當於人民幣1,457,489,000元)已於2018年9月派付(2017年：人民幣1,152,807,000元)。
- (b) 於2019年3月26日舉行的會議上，董事建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息每股普通股70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2018年12月31日止年度之分派。

截至2017年12月31日止年度的末期股息人民幣1,638,371,000元已於2018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	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	8,834,790	7,840,494
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,337,541</u>	<u>3,373,739</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>264.7</u>	<u>232.4</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	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	8,834,790	7,840,494
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,337,541	3,373,739
就根據股份獎勵計劃授出的股份作出調整(千股)	7,214	6,561
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,344,755	3,380,300
每股攤薄盈利(人民幣分)	264.1	231.9

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2018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2018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，惟下列各項除外：

- (1) 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。

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。

- (2) 由於董事會主席行程臨時變動，因而未能根據守則的守則條文第E.1.2條的規定出席本公司於2018年6月19日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2018年12月31日止年度：

- (1) 本公司於聯交所以總代價約1,812,829,313港元(未計費用)購買合共85,529,000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)	
2018年7月	56,761,000	23.20	19.14	1,197,111,551.78
2018年8月	5,610,500	23.00	22.55	128,635,598.80
2018年9月	21,000,000	23.00	20.80	455,151,723.00
2018年10月	2,157,500	15.00	14.40	31,930,439.75
	85,529,000			1,812,829,313.33

- (2) 本公司贖回本金總額為600,000,000美元的所有尚未償還於2021年到期息率為8.125%的高級票據。
- (3) 上海世茂股份有限公司(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1,500,000,000元於2018年3月10日到期固定利率為6.08%的中期票據及本金總額為人民幣1,500,000,000元於2018年7月10日到期固定利率為5.35%的中期票據。
- (4) 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121,246,000港元在市場購入合共5,849,500股本公司股份。

除上文所披露外，於截至2018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2019年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2019年6月18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2018年12月31日止年度派發末期股息每股普通股70港仙(2017年：60港仙)。建議之末期股息，連同已於2018年9月28日派付之中期股息每股普通股50港仙，截至2018年12月31日止年度合共派發股息每股普通股1.20港元(2017年全年：1港元)。建議之末期股息，倘於2019年6月18日(星期二)舉行之應屆股東週年大會上獲得通過，將於2019年7月10日(星期三)派發予於2019年6月25日(星期二)名列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2019年6月12日(星期三)至2019年6月18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資格。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2019年6月11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2019年6月24日(星期一)及2019年6月25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。為確保合資格獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2019年6月21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，2019年3月26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(副主席及總裁)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。