



SHIMAO  世茂房地產

SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED
世茂房地產控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 813

ANNUAL REPORT 2018 年報



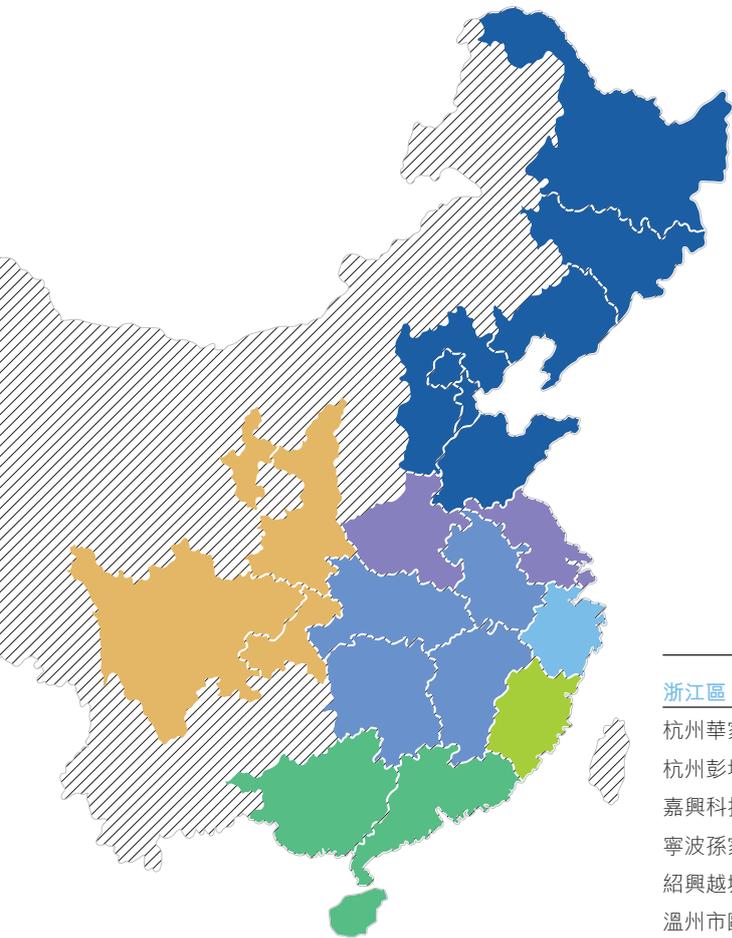




目錄

4	公司資料	72	股東資料
6	五年財務概要	73	獨立核數師報告
8	主席報告	78	綜合資產負債表
16	管理層討論與分析	80	綜合全面收入報表
40	董事會報告	82	綜合權益變動表
52	企業管治報告	84	綜合現金流量表
68	董事及高級管理層簡介	85	綜合財務報表附註

優質土地儲備 遍佈全國



浙江區

杭州華家池
杭州彭埠項目
嘉興科技城地塊
寧波孫家
紹興越城區青甸湖項目
溫州市甌海中心項目

華中區

長沙正圓
合肥高新項目
合肥世茂翡翠首府
南昌朝陽洲
武漢世茂嘉年華

山東區

濟南白馬山
濟南濟陽澄波湖
濟南世茂天城
濟南小鴨地塊
青島世茂公園美地

西部區

成都龍泉驛
重慶潤一江置尚聯邦項目
重慶世茂茂悅府
西安鳳城路項目
銀川共用花園東地塊
銀川世悅府

華北區

北京豐台區西鐵營項目
北京豐台小瓦窯地塊
北京上莊項目
固安項目
天津津南項目
天津武清世茂悅府



土地儲備偏佈 **87** 個城市，**264** 個項目，
約 **5,538** 萬平方米(權益前)
(截至2018年12月31日止)

蘇滬區

南京浦口G24地塊
南京世茂外灘新城
上海寶山區羅店地塊
上海松江項目
蘇州世茂銅雀台
張家港暨陽湖苑

福建區

福清19、20、21地塊
福州長樂金峰鎮3-4號地塊
福州城市108大廈項目
福州福清2017拍-01和拍-03地塊
福州金融街項目
福州連潘世茂璀璨天城
福州李厝山地塊
福州平潭海峽如意城
福州永泰項目
泉州晉江項目
泉州洛江1-2號地塊
泉州洛陽橋項目
泉州泉港項目
泉州石獅世茂摩天城
廈門集美

華南區

廣州金融城
廣州增城章陂村
深圳龍崗項目
深圳坪山中心
深圳前海世茂金融中心

香港特區

九龍大窩坪項目
新九龍內地段第6549號項目
東涌項目

備註： 以上僅列出重點項目

公司 資料

董事會

執行董事

許榮茂(主席)
許世壇(副主席及總裁)
湯沸

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

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心
第一座38樓
電話：(852) 2511 9968
傳真：(852) 2511 0287
互聯網址：www.shimaoproperty.com



註冊辦事處

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

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

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@shimaogroup.com.hk
電話： (852) 2511 9968
傳真： (852) 2511 0287



成都世茂城

五年 財務概要



收入
(人民幣百萬元)



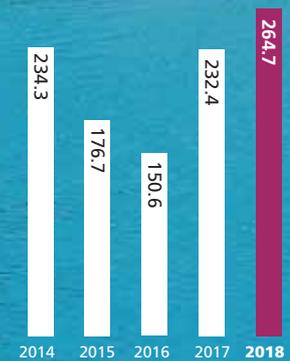
毛利
(人民幣百萬元)



股東應佔利潤
(人民幣百萬元)



每股基本盈利
(人民幣分)



武漢世茂龍灣

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	85,512,704	70,425,874	59,286,161	57,732,974	56,080,546
銷售成本	(58,563,625)	(48,996,361)	(42,937,532)	(41,284,575)	(37,855,393)
毛利	26,949,079	21,429,513	16,348,629	16,448,399	18,225,153
投資物業的公允價值收益－淨額	1,910,251	679,484	1,996,673	2,776,694	1,510,622
其他收入／其他收益－淨額	297,280	545,095	838,785	1,570,998	502,184
營銷及市場推廣成本	(2,023,438)	(1,461,804)	(1,352,643)	(1,615,275)	(1,495,887)
行政開支	(3,429,512)	(2,989,871)	(2,742,720)	(3,278,396)	(2,807,693)
金融資產減值虧損撥回	25,529	—	—	—	—
其他運營開支	(520,488)	(523,702)	(268,509)	(288,194)	(262,921)
經營利潤	23,208,701	17,678,715	14,820,215	15,614,226	15,671,458
融資(成本)／收入－淨額	(337,027)	1,328,414	(1,175,946)	(1,408,648)	(240,522)
應佔業績	(233,469)	(315,376)	(448,391)	(483,169)	(174,503)
除所得稅前利潤	22,638,205	18,691,753	13,195,878	13,722,409	15,256,433
所得稅開支	(10,327,273)	(8,121,060)	(5,685,493)	(5,563,671)	(5,768,686)
年度利潤	12,310,932	10,570,693	7,510,385	8,158,738	9,487,747
本公司權益持有人應佔年度利潤	8,834,790	7,840,494	5,171,855	6,115,784	8,103,833
非流動資產	88,748,017	85,027,201	72,712,665	69,317,652	63,647,567
流動資產	288,848,834	222,531,472	189,190,340	174,937,039	156,885,890
總資產	377,596,851	307,558,673	261,903,005	244,254,691	220,533,457
非流動負債	84,421,747	75,334,749	55,077,089	58,725,582	47,608,745
流動負債	187,894,927	135,477,127	118,608,923	110,779,789	107,941,628
總負債	272,316,674	210,811,876	173,686,012	169,505,371	155,550,373
資產淨值	105,280,177	96,746,797	88,216,993	74,749,320	64,983,084
本公司權益持有人應佔權益	59,234,206	57,634,683	52,456,051	50,161,660	46,863,379
非控制性權益	46,045,971	39,112,114	35,760,942	24,587,660	18,119,705
總權益	105,280,177	96,746,797	88,216,993	74,749,320	64,983,084

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。

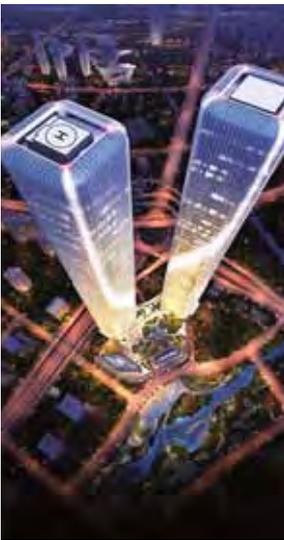
展望2019年，預計市場會延續2018年下半年的下行，其中部分三、四線城市價量存在明顯下行趨勢；一、二線城市價穩量漲。政策方面，在市場保持穩定運行的前提下，各項調控政策預計仍將以穩為主，同時也將更加強調因城施策、理性施策和結構優化。

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。

天津武清世茂悅府



杭州世茂智慧之門

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。

廈門世茂海峽大廈



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。



深圳前海世茂金融中心



漳州世茂盛世雅頌



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，世茂人永不止步，持續地為建設美麗中國奉獻佳作。

主席報告

商娛樂業務方面，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。

「樂善有恆，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。



Hello Kitty 上海灘時光之旅

上海世茂廣場



大連世茂御龍灣



武漢世茂龍灣



福州桂湖世茂國風晉安



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

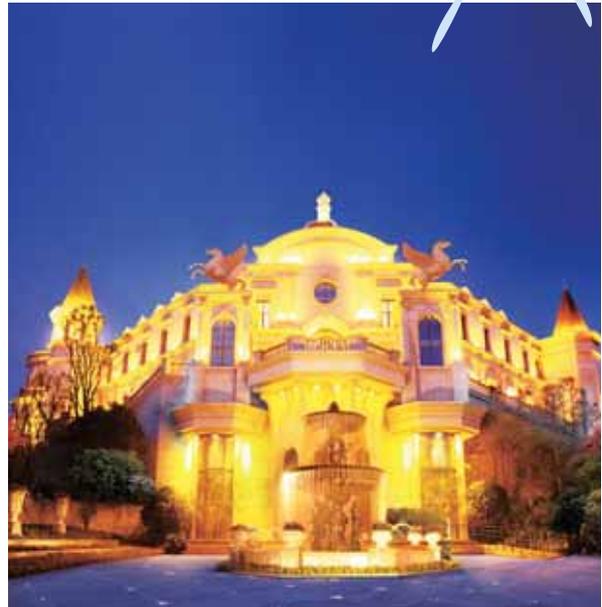


業務回顧

物業開發

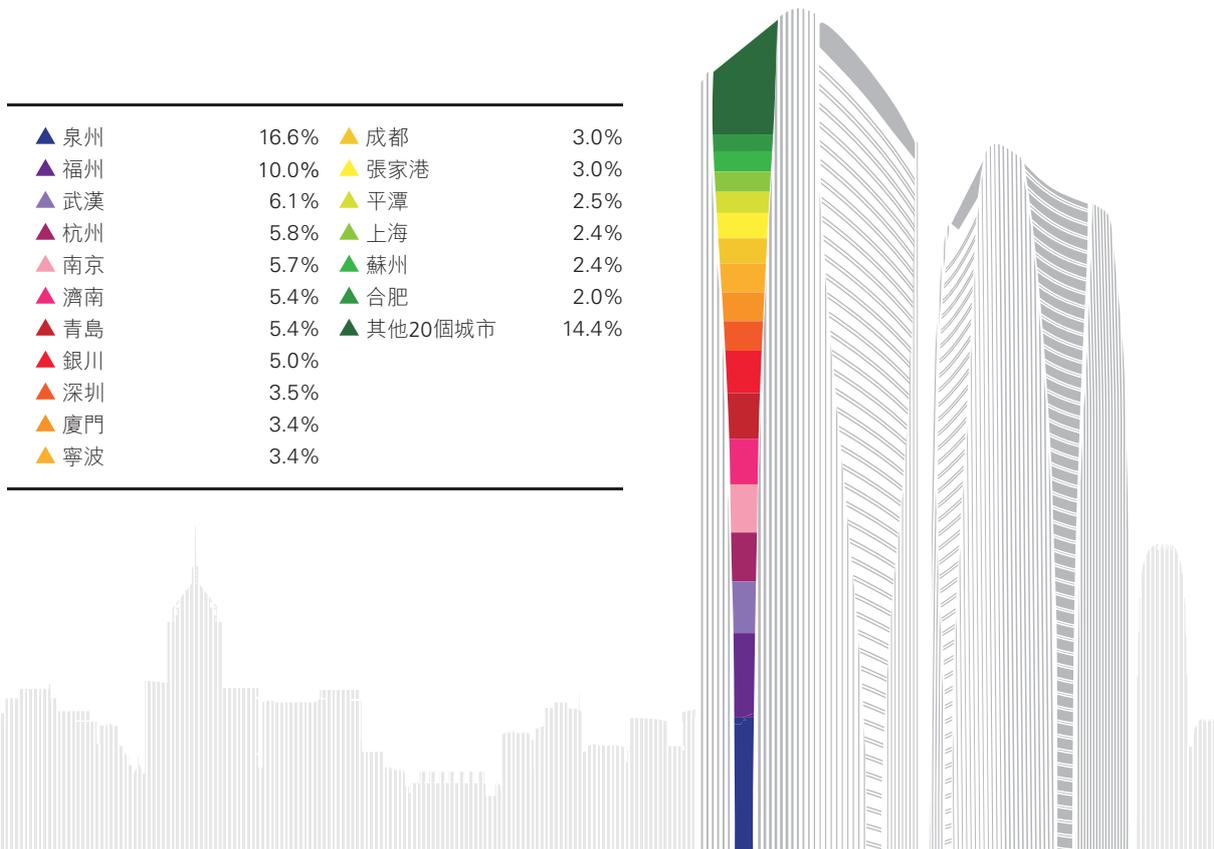
1) 入賬銷售收入

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。



重慶世茂悅府

2018年按城市劃分的入賬銷售額如下：



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。

2019年可供銷售之重點項目如下：

區域	項目	可售面積 (平方米)
福建區	廈門海滄項目	112,151
	平潭海峽如意城	169,632
	福州新店泉頭項目	97,228
	福州鶴林項目	123,765
華北區	北京通州北區	33,350
	海淀上莊	35,979
蘇滬區	上海松江新城項目	56,089
	南京河西G11項目	81,069
	張家港暨陽湖苑	154,903
	泰州城東	126,906
浙江區	杭州彭埠	81,371
	杭州浦沿	49,137
華中區	合肥高新項目	98,837
	鄭州常西湖項目	106,137
山東區	青島高新火炬路項目	75,308
	青島世茂公園美地	89,900
西部區	西安北辰	217,202
	重慶潤一江項目	243,459
上海世茂	深圳龍崗項目	131,050
	長沙正圓	207,035
	南京世茂外灘新城	126,395
	蘇州園區湖濱	67,970
2019年可供銷售人民幣20億以下之項目		11,264,736
已竣工之庫存		1,351,154
截至2018年12月31日止未竣工之可供銷售項目		3,896,259
合計		19,447,023



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。

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。

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 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
				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. 鄭州管城區金鐘灣項目	2018年1月	商住	863	451,113	3,750	51%

福州世茂璀璨濱江



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
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(三江口)	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%
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%

管理層討論與分析

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
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. 溫州平陽縣龍江鎮濱江中心片 F-01-01地塊	2018年5月	城鎮住宅、 批發零售	804	120,016	6,703	100%
35. 溫州平陽縣龍江鎮濱江中心片 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%
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%

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
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%
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	

管理層討論與分析

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。



北京世茂西山龍胤

2018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)	
			2018年	2017年
上海世茂廣場	71,239	2004年12月	44	37
常熟世茂世紀中心	43,357	2009年1月	23	23
北京世茂大廈	70,175	2009年7月	157	154
蕪湖世茂濱江花園	19,963	2009年9月	6	8
紹興世茂迪蕩新城	181,605	2010年5月	83	83
蘇州世茂運河城	49,993	2010年6月	33	33
上海世茂商都	9,584	2010年11月	33	35
徐州世茂東都	59,471	2012年1月	14	14
昆山世茂廣場	88,249	2012年4月	52	44
濟南世茂國際廣場	280,641	2014年5月	164	115
南京海峽城	65,719	2014年12月	30	29
泉州石獅世茂摩天城	156,335	2017年1月	33	37
廈門世茂海峽大廈	37,261	2017年1月	47	25
上海世茂大廈	66,313	2018年12月	4	-
其他租金收入	-	-	48	43
商業相關服務收入	-	-	320	312
合計			1,091	992

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。截至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。

管理層討論與分析

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。

2018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		息稅折舊攤銷前利潤	
			(人民幣百萬元)	2017年	(人民幣百萬元)	2017年
			2018年	2017年	2018年	2017年
上海佘山茂御臻品之選酒店	325	2005年11月	164	164	67	69
上海世茂皇家艾美酒店	770	2006年9月	297	345	117	142
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	400	388	159	154
牡丹江世茂假日酒店	265	2010年12月	33	33	13	10
紹興世茂假日酒店	284	2011年9月	32	28	12	11
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年12月	100	98	29	27
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	442	2013年10月	67	63	15	13
福州世茂洲際酒店	318	2014年1月	92	97	25	26
紹興世茂皇冠假日酒店	453	2014年3月	95	73	25	18
泰州世茂茂御酒店	262	2014年8月	32	31	2	3
天津生態城世茂希爾頓酒店	301	2015年4月	59	46	2	2
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	220	2015年12月	27	25	(1)	1
武漢世茂希爾頓酒店	338	2016年7月	115	99	36	27
廈門康萊德酒店	241	2016年8月	155	133	52	39
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	379	2016年12月	55	39	10	16
煙台世茂希爾頓酒店	252	2017年8月	62	18	9	(1)
沈陽世茂希爾頓酒店	329	2018年1月	65	-	8	-
杭州濱江世融艾美酒店	199	2018年9月	8	-	(2)	-
上海佘山世茂洲際酒店	336	2018年11月	32	-	10	-
其他	174		18	28	-	1
合計	6,930		1,908	1,708	588	558



固安世茂璀璨天城

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2018年12月31日止的估值。倘29座(2017年12月31日: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、瀋陽世茂希爾頓酒店、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、上海佘山世茂洲際酒店、晉江世茂茂御酒店、海南文昌世茂茂御酒店、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、石獅世茂睿選酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、香港東涌世茂福朋喜來登酒店、武夷山世茂御榕莊酒店及武漢世茂睿選酒店按公允價值人民幣403億元(2017年12月31日:人民幣372億元)重列,則本集團的資產淨值將增加至人民幣1,173億元(2017年12月31日:人民幣1,078億元)。

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	
	2018年 (人民幣百萬元)	2017年 (人民幣百萬元)
上述酒店的公允價值	40,312	37,203
減:帳面值	(17,424)	(16,845)
由帳面值調整至公允價值的金額	22,888	20,358
減:遞延所得稅	(5,722)	(5,090)
若上述酒店以公允價值呈列時,資產淨值增加	17,166	15,268
綜合資產負債表的資產淨值(不包括永續資本工具)	100,180	92,547
經調整資產淨值(不包括永續資本工具)	117,346	107,815
負債淨額	59,555	54,498
經調整的淨負債比率	50.8%	50.5%

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：

	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	85,513	70,426

* 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

	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
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
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



大連世茂御龍灣

管理層討論與分析

	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
重慶世茂悅府	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
銀川世茂悅府	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	5,859,897	80,907	4,916,754	66,796

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2018年	2017年
		人民幣百萬元	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

	開業日期	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
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。



上海世茂大廈

管理層討論與分析



杭州世茂之西湖

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	58,564	48,996

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。

管理層討論與分析

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。截至2018年12月31日，提款金額分別為0.3億美元及1.583億港元。



銀川世悅府

煙台世茂希爾頓酒店

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鉤，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。



鄭州世茂雲尚城



深圳坪山中心

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。



泉州世茂璀璨天城

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2018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38。

業績及股息

本集團於截至2018年12月31日止年度之業績載列於本年報第78頁至184頁。

本公司董事會(「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(「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2018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8頁至15頁之主席報告及第16頁至39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6頁至7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182頁之綜合財務報表附註43。上述討論構成董事會報告一部分。

大連世茂御龍灣



董事會報告

天津世茂國風雅頌



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23和45。



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。

銀行及其他借貸

本公司及本集團於2018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25。所得款項作為本公司債務再融資以及本集團業務發展及其他一般企業用途。

捐款

本集團於本年度內的慈善捐款及其他捐獻為人民幣64,500,000元(2017年：人民幣267,873,000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2018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22。

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7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。

董事會報告

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(副主席及總裁*)
湯沸女士
廖魯江先生(於2018年1月31日辭任)

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

* 許世壇先生獲委任為本公司總裁，由2019年1月30日起生效。

根據本公司之組織章程細則第87條，三位董事許世壇先生、湯沸女士及劉賽飛先生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。

上述辭任之董事與董事會並無意見分歧，亦無任何有關本公司之事宜須知會本公司股東。

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。

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，



杭州世茂天宸

進一步推動本集團的發展。根據股份獎勵計劃，可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2%（即69,319,016股股份）。

於截至2018年12月31日止年度內，本集團根據股份獎勵計劃授出7,378,348股股份給予若干執行董事及入選僱員，而截至2018年12月31日止年度內，該計劃已歸屬之獎勵股份為6,816,666股。

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及相聯法團的權益及淡倉

於2018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：



泉州世茂紫茂府

董事會報告

(1) 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)	69.643%
許世壇	實益擁有人	3,084,446 (附註2)	0.093%
湯沸	實益擁有人	823,009 (附註3)	0.025%
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347,044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256,377股被視為擁有的權益。

(2) 相聯法團股份的好倉－上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)

董事姓名	身份／權益性質	持有的 A股數目	佔已發行股本 概約百分比
劉賽飛	實益擁有人	297,574	0.008%

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。



北京－渡青青小鎮

主要股東權益

於2018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
好倉			
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註1	1,947,984,000	59.003%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	59.003%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	附註3	351,258,942	10.639%

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2018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。

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。

董事會報告

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

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。

- (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(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。

關連交易

茲提述本公司日期為2017年5月29日及2018年5月28日的公告(統稱「該等公告」)，內容有關世茂房地產投資有限公司(「世茂投資」)(本公司全資附屬公司)作為買方向Shimao International Holdings Limited(「SIHL」)作為賣方收購Perfect Run Group Limited的全部已發行股本(「收購事項」)，現金代價為人民幣138,730,000元(或須調高人民幣58,900,000元的額外代價(如適用))(「額外代價」)。

根據世茂投資與SIHL訂立的有條件股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，倘自股權轉讓協議生效日期起12個月內(「批准截止日期」)，物業A(定義見該等公告)已就變更土地用途(定義見該等公告)取得相關政府或監管機構的書面批准(「變更土地用途批准」)，則SIHL作為賣方將有權收取額外代價。收購事項已於2017年6月完成。



成都世茂廣場

惠州惠東世茂望錦花園



於2018年5月28日，本公司公布尚未取得變更土地用途批准。鑒於取得變更土地用途批准所需時間較預期長，且計及股權轉讓協議的訂約方並無違約，故世茂投資與SIHL於2018年5月28日訂立股權轉讓協議補充協議，據此，雙方同意將批准截止日期延長至「2018年9月30日(或買方與賣方將予協定的其他日期)」。

許榮茂先生(本公司執行董事、董事會主席及控股股東(定義見上市規則))實益擁有SIHL全部權益。因此，根據上市規則，SIHL(乃許先生的聯繫人)為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項屬本公司之關連交易。收購事項的詳情載於該等公告。

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2017年1月6日已訂立融資協議，獲提供金額為人民幣3,000,000,000元之銀團貸款融資，貸款融資的期限為首次提款日起計36個月。該融資協議由(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。
- (2) 於2017年10月30日已訂立融資協議，獲提供金額分別為680,000,000美元及5,890,000,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資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)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)作為融資代理人訂立。
- (3) 於2018年7月31日已訂立融資協議，獲提供金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資，貸款融資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)本公司作為借款人及交通銀行股份有限公司香港分行作為貸款人訂立。
- (4) 於2018年9月14日已訂立融資協議，獲提供金額分別為290,000,000美元及2,614,500,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資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)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。

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；或(ii)直接或間接持有本公司已發行之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董事會主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內繼任董事會主席，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。

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2018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52至67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，2019年3月26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2018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，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。該兩項偏離相關守則條文的原因分別列述於下文「C.2主席及行政總裁」及「G.1有效溝通」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」)共有七名董事，包括三名執行董事、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2018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57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。

企業管治報告

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。

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2018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(副主席及總裁*)
湯沸女士
廖魯江先生(於2018年1月31日辭任)

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

* 許世壇先生獲委任為本公司總裁，由2019年1月30日起生效。



北京通州僑商中心

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」一節。

董事會由三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，佔董事會總人數超過三分之一。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。

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2018年12月31日止財政年度內舉行過一次會議，成員的出席詳情見載於第57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。

提名委員會於截至2018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）。

提名呂紅兵先生及林清錦先生在2018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，列出董事會認為彼等屬於獨立人士的原因。

董事會已採納提名政策(「提名政策」)，當中載列在評估及挑選候選人擔任董事時應考慮的程序、過程及準則。根據提名政策，在評估及挑選候選人擔任董事時，提名委員會應考慮下列準則：

- (a) 品格與誠實；
- (b) 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及策略相關的經驗；
- (c) 候選人投入充足的時間且有效地履行其職責的承諾。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量及性質，其他行政委任或其他重要的工作承擔；
- (d) 候選人的獨立性；
- (e) 董事會成員多元化政策及任何由提名委員會所採納以達致董事會成員多元化的可計量目標；及
- (f) 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

委任新董事、重新委任董事及股東提名的提名程序及過程已採納及納入提名政策。提名委員會將不時檢討及監察提名政策的實施，以確保該政策行之有效。於2018年沒有候選人獲挑選及提名擔任董事職務。

本公司明白董事會因應本公司業務而具備適當技巧、經驗及多樣的觀點及角度可帶來裨益。董事會為本公司採納董事會成員多元化政策(「董事會多元化政策」)，規定提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應在檢視董事會成員組合時從不同層面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專業知識、技能、知識及服務任期，以及董事會不時認為相關及適用的任何其他因素。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。甄別候選人將會根據本公司的提名政策進行，並會同時考慮董事會多元化政策。最終的決定將會根據候選人的優點及其他客觀標準，及其將會帶給董事會的貢獻。提名委員會將監察董事會多元化政策的實施，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	✓
劉賽飛先生	✓
簡麗娟女士	✓
呂紅兵先生	✓
林清錦先生	✓
廖魯江先生(於2018年1月31日辭任)	不適用

於截至2018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				股東週年大會
	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	
許榮茂先生	4/4	不適用	1/1	1/1	0/1
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
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	1/1	1/1	1/1
呂紅兵先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
林清錦先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
廖魯江先生(於2018年1月31日辭任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

所有獨立非執行董事均有出席上一次於2018年舉行的股東週年大會。上一次於2018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2018年12月31日止財政年度內舉行過一次會議，成員的出席詳情見載於第57頁的列表。

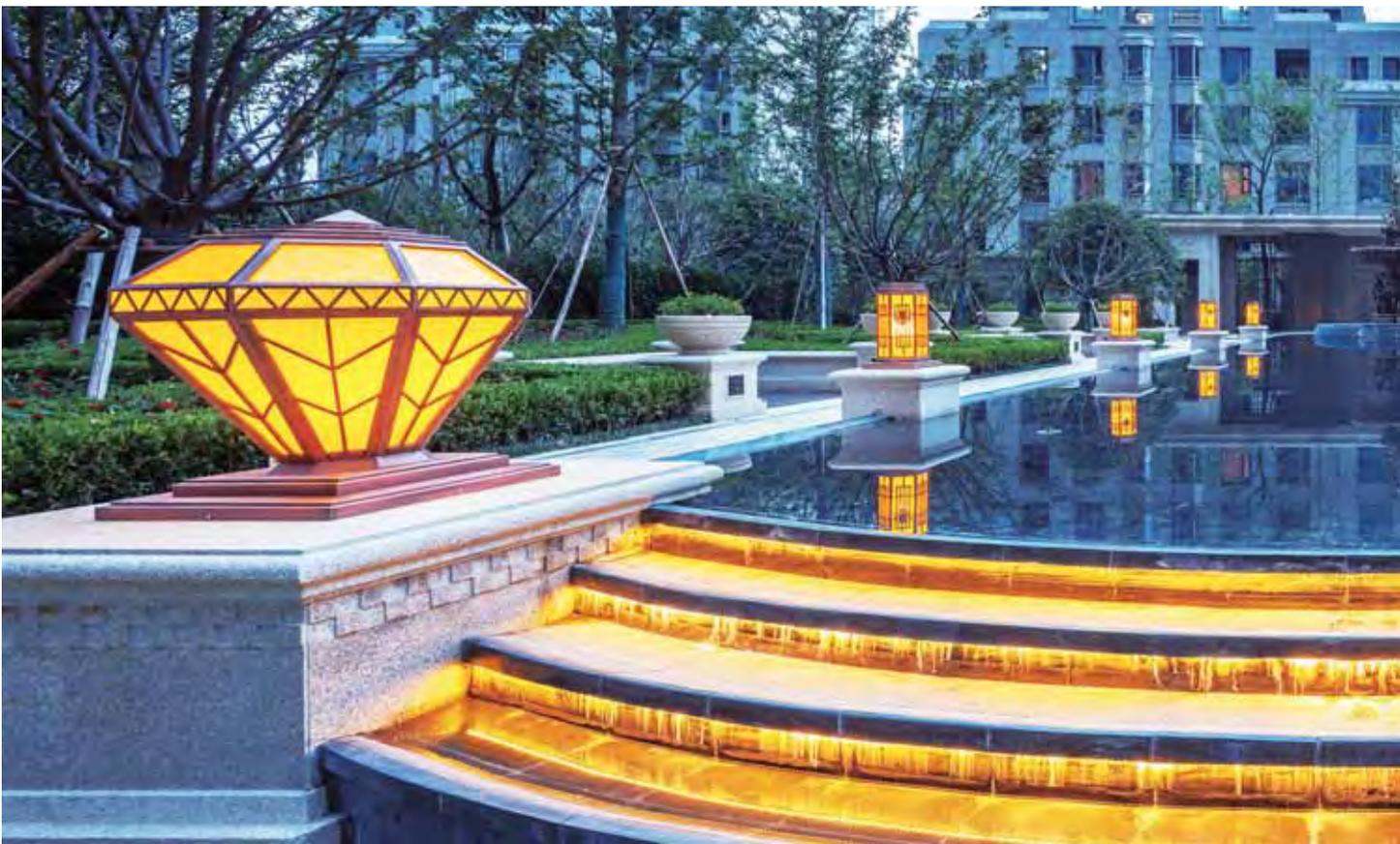
薪酬委員會的主要職能是評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的購股權計劃、股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

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。

薪酬委員會於截至2018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33。



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。

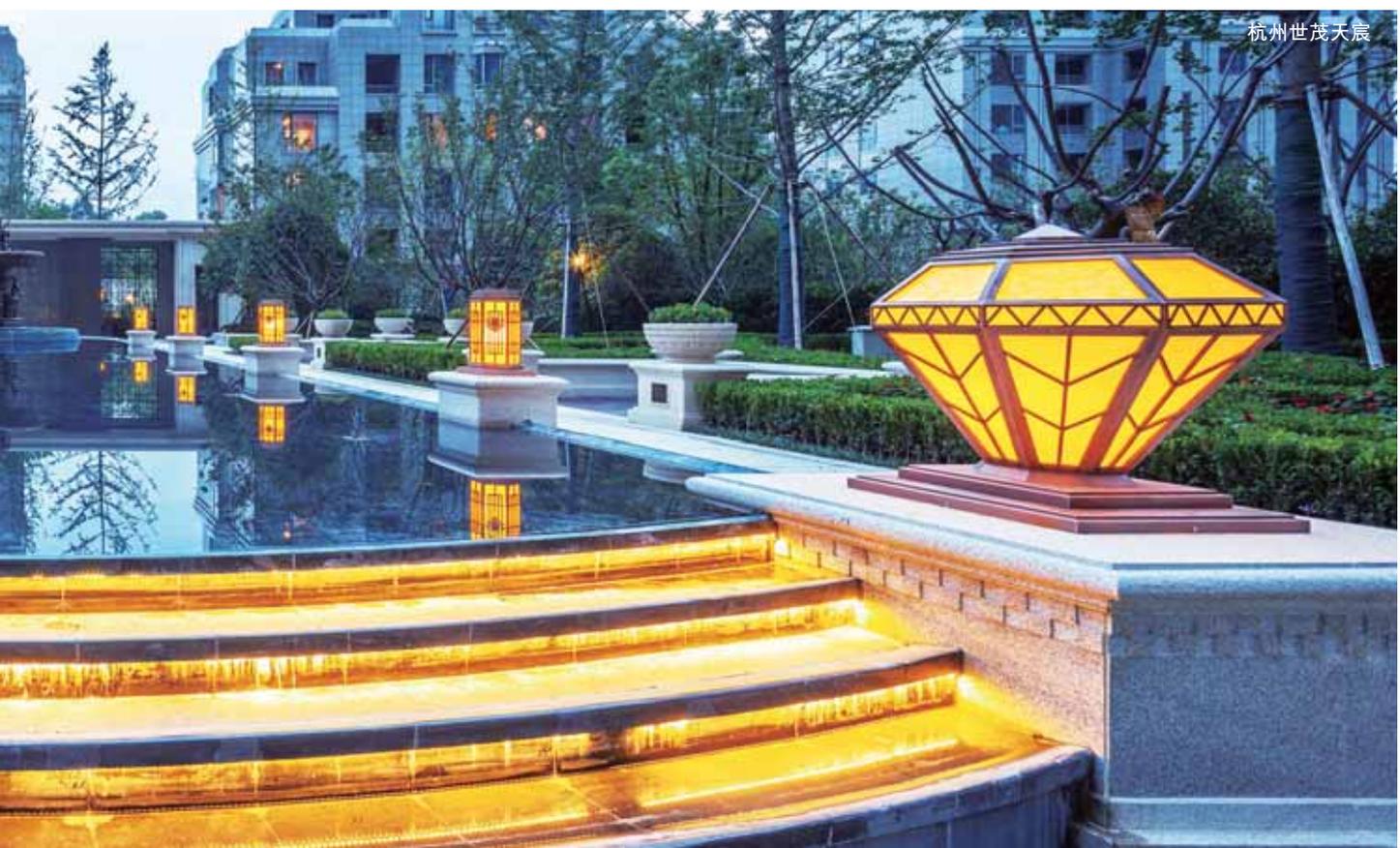
董事負責監督每個財務期間財務報表的編製，該財務報表乃真實及公平地反映本集團相關期間內的財務狀況、業績與現金流量。

在編製截至2018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結束後按時公布全年及中期業績。



杭州世茂天宸

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。

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，確保本公司業務營運符合根據環境變化及本公司風險承受能力制定的風險管理政策。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。

	監控（財務、法律、合規及內控）風險	<ul style="list-style-type: none"> • 拓展融資管道、加強外匯風險管控 • 嚴格管控合同文本 • 完善商標、著作權保護和管理制度 • 強化資訊科技安全措施
	項目風險	<ul style="list-style-type: none"> • 修訂《項目風險檢查制度》 • 開展全周期風險控制工作
	採購風險	<ul style="list-style-type: none"> • 明確採購公司各部門職責權限，建立三權分立互相督控組織架構 • 戰略採購對口廠家或品牌擁有人 • 制訂完善材料設備戰略採購及招定標流程 • 組織戰略供應商預備會議，建立履約評估與反饋機制
	環境風險	<ul style="list-style-type: none"> • 對每一個項目進行環境影響評估 • 加強施工過程中的環境影響控制

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2018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儘快披露。

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兩年內，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2018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57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。

審核委員會於截至2018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2018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73頁至77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2018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	9,800
其他服務	
— 發售票據之相關服務	3,900
— 其他服務	9,390
合計	23,090

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。

北京世茂西山龍胤



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2018年股東週年大會已於2018年6月19日舉行。董事出席2018年股東週年大會的詳情見載於第57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2018年股東週年大會，會議期間其代表可回答股東的提問。由於董事會主席行程臨時變動，因而未能根據管治守則的守則條文第E.1.2條的規定出席2018年股東週年大會。

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。

G.3 股息政策

本公司已制定支付股息的政策，載明釐定本公司股息支付時的因素。其中包括但不限於本集團的一般財務狀況、實際和未來營運及流動資金狀況以及預期營運資金需求及未來擴展計劃。本政策將根據本公司的財務狀況持續作出審閱，如果需要修訂，則提交給董事會審批。

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。

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的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)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2018年12月31日止財政年度內，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，68歲，為世茂房地產控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)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29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」)第十三屆全國委員會常務委員、中國僑商聯合會會長、上海市僑商會會長、中華紅絲帶基金執行理事長及香港新家園協會董事會主席。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、總裁及執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的父親。

許世壇(副主席及總裁)

許世壇先生，42歲，於2000年3月加盟本集團，分別自2004年11月17日，2008年4月21日及2019年1月30日起出任本公司的執行董事、副主席及總裁，現負責本集團所有項目的運營和銷售，以及本集團的行政和管理工作。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，於物業發展和管理方面擁有逾20年經驗。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。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)許榮茂先生的兒子及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的弟弟。



銀川世悅府

湯沸

湯沸女士，48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25年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在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。湯女士為高級國際財務管理師及國際會計師公會(「AIA」)的會員。她亦被評為2018年度AIA中國十大國際會計師。

非執行董事

劉賽飛

劉賽飛先生，57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34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。



董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，64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27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：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、四海國際集團有限公司及茂宸集團控股有限公司。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。簡女士曾於2004年至2018年於首長國際企業有限公司(一間於聯交所上市的公司)出任獨立非執行董事。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，52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26年經驗。呂先生現任於聯交所上市的香港華信金融投資有限公司的獨立非執行董事，亦為於上海證券交易所上市的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。呂先生曾於2015年至2018年任於深圳證券交易所及聯交所上市的中興通訊股份有限公司的獨立非執行



廈門龍岩小洋文景項目

董事及高級管理層簡介



瀋陽世茂新五里河

董事。呂先生是國浩律師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、中國證監會上市公司併購重組專家諮詢委員會委員及上海證券交易所上市委員會委員。

林清錦

林清錦先生(別名: Jacob Lam), 58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17年。林先生於物業發展和建築業擁有35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2018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
許世壇先生	獲委任為本公司總裁
湯沸女士	為高級國際財務管理師及國際會計師公會的會員

除上文所披露外, 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)及香港交易及結算所有限公司之網站(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」)

2019年股東週年大會將於2019年6月18日(星期二)舉行。2019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。2019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。

2018年股息

中期股息	每股普通股50港仙
建議末期股息	每股普通股70港仙

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2019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	2019年6月11日(星期二)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	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)

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	2019年6月21日(星期五)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2019年6月24日(星期一)及2019年6月25日(星期二)
記錄日期	2019年6月25日(星期二)
寄發末期股息	2019年7月10日(星期三)

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78至184頁的綜合財務報表，包括：

- 於2018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2018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」部分中作進一步闡述。

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

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業估值</p> <p>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」。</p> <p>貴集團截至2018年12月31日的投資物業為人民幣36,891百萬元，而重估收益人民幣1,910百萬元於截至2018年12月31日止年度的綜合全面收入報表入賬，分別佔截至2018年12月31日總資產的9.8%及截至2018年12月31日止年度除所得稅前利潤的8.4%。</p> <p>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。</p>	<p>我們評估估值師的能力、獨立性及信用度。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
商譽減值	
<p>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」。</p>	<p>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)。</p>
<p>於2018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1.6%。</p>	<p>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。</p>
<p>管理層須每年評估商譽減值。鑑於中國股市波動及2018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任何減值撥備。</p>	<p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>
	<p>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。</p>

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。

獨立核數師報告(續)

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。
- 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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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 Esmond S.C. Kwan。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年3月26日

綜合資產負債表

於2018年12月31日

	附註	12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	14,577,637	13,513,914
投資物業	7	36,891,022	34,036,147
土地使用權	8	7,965,764	8,176,521
無形資產	9	1,840,658	1,840,658
按權益法入賬之投資	11	16,966,160	14,946,727
應收關聯方款項	12	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	13	981,680	–
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	14	176,727	–
可供出售金融資產	13	–	1,068,775
遞延所得稅資產	15	2,806,563	2,523,663
其他非流動資產	16	4,952,069	7,449,318
		88,748,017	85,027,201
流動資產			
存貨	17	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	18	19,922,877	15,583,786
收購土地使用權之預付款項	19	6,321,397	21,605,517
預付所得稅		3,715,789	2,743,827
應收關聯方款項	12	16,609,749	16,035,676
衍生金融工具	20	12,468	1,190
受限制現金	21	5,888,489	4,469,331
現金及現金等價物	21	43,688,296	28,537,441
		288,848,834	222,531,472
總資產		377,596,851	307,558,673
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	22	341,575	348,864
儲備	23	58,892,631	57,285,819
		59,234,206	57,634,683
非控制性權益			
永續資本工具	24	5,100,000	4,200,000
其他非控制性權益		40,945,971	34,912,114
		46,045,971	39,112,114
總權益		105,280,177	96,746,797

綜合資產負債表(續)

於2018年12月31日

	附註	12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貨	25	77,825,292	69,309,472
遞延所得稅負債	15	6,596,455	6,025,277
		84,421,747	75,334,749
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	27	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
借貨	25	31,306,474	18,195,220
融資租賃負債	26	-	130,560
應付關聯方款項	28	38,234,642	33,868,519
		187,894,927	135,477,127
總負債		272,316,674	210,811,876
總權益及負債		377,596,851	307,558,673

第85頁至184頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

第78頁至184頁的財務報表於2019年3月26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	5	85,512,704	70,425,874
銷售成本	30	(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	7	1,910,251	679,484
其他收入／其他收益－淨額	29	297,280	545,095
營銷及市場推廣成本	30	(2,023,438)	(1,461,804)
行政開支	30	(3,429,512)	(2,989,871)
金融資產減值虧損撥回	30	25,529	–
其他營運開支	30	(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	31	(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	34	(10,327,273)	(8,121,060)
年度利潤		12,310,932	10,570,693
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)
匯兌儲備		137	(101)
<u>不可重新歸類至損益的項目</u>			
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 公允價值虧損，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

綜合全面收入報表(續)
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
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)	35	264.7	232.4
— 攤薄(人民幣分)	35	264.1	231.9

第85頁至184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2018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	
於2018年1月1日的結餘		348,864	57,285,819	4,200,000	34,912,114	96,746,797
就採納香港財務報告準則第9號所作調整， 扣除稅項(附註2.1)		-	(54,728)	-	-	(54,728)
就採納香港財務報告準則第15號所作調整， 扣除稅項(附註2.1)		-	109,820	-	22,348	132,168
於2018年1月1日的經重列總權益		348,864	57,340,911	4,200,000	34,934,462	96,824,237
全面收入						
年度利潤		-	8,834,790	262,247	3,213,895	12,310,932
年度其他全面收入						
<u>可能重新歸類至損益的項目</u>						
匯兌儲備		-	137	-	-	137
<u>不可重新歸類至損益的項目</u>						
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產的公允價值虧損，扣除稅項		-	(171,365)	-	(119,478)	(290,843)
年度全面收入總額		-	8,663,562	262,247	3,094,417	12,020,226
收購附屬公司	41(a), 41(b)	-	-	-	807,615	807,615
非控制性權益注資	41(e)(i)	-	-	-	6,228,072	6,228,072
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	41(e)(ii)	-	(2,448,538)	-	(3,863,261)	(6,311,799)
出售及視為出售附屬公司	41(c), 41(d)	-	-	-	(43,094)	(43,094)
以權益結算及股份支付						
— 僱員服務價值	23	-	116,075	-	-	116,075
— 收購股份	23	-	(97,714)	-	-	(97,714)
— 已收股息	23	-	12,539	-	-	12,539
已發行永續資本工具	24	-	-	1,700,000	-	1,700,000
已贖回永續資本工具	24	-	-	(800,000)	-	(800,000)
永續資本工具股息		-	-	(262,247)	-	(262,247)
股份購回						
— 收購股份	23	-	(1,549,371)	-	-	(1,549,371)
— 已收股息	23	-	9,069	-	-	9,069
— 註銷股份	22, 23	(7,289)	7,289	-	-	-
股息及分派	23, 36	-	(3,161,191)	-	(212,240)	(3,373,431)
與擁有人的交易總額		(7,289)	(7,111,842)	637,753	2,917,092	(3,564,286)
於2018年12月31日的結餘		341,575	58,892,631	5,100,000	40,945,971	105,280,177

綜合權益變動表(續)
截至2018年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔				總計 人民幣千元	
	附註	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
於2017年1月1日的結餘		348,864	52,107,187	4,500,000	31,260,942	88,216,993
全面收入						
年度利潤		-	7,840,494	293,845	2,436,354	10,570,693
年度其他全面收入						
<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，扣除稅項		-	(5,091)	-	(3,550)	(8,641)
匯兌儲備		-	(101)	-	-	(101)
年度全面收入總額		-	7,835,302	293,845	2,432,804	10,561,951
收購附屬公司		-	-	-	857,447	857,447
非控制性權益注資		-	-	-	2,973,971	2,973,971
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動		-	(236,983)	-	(2,499,695)	(2,736,678)
視為出售附屬公司		-	-	-	(8,109)	(8,109)
以權益結算及股份支付						
— 僱員服務價值	23	-	75,470	-	-	75,470
— 收購股份	23	-	(65,328)	-	-	(65,328)
— 已收股息	23	-	6,510	-	-	6,510
已發行永續資本工具	24	-	-	1,200,000	-	1,200,000
已贖回永續資本工具	24	-	-	(1,500,000)	-	(1,500,000)
永續資本工具股息		-	-	(293,845)	-	(293,845)
股息及分派	23, 36	-	(2,436,339)	-	(105,246)	(2,541,585)
與擁有人的交易總額		-	(2,656,670)	(593,845)	1,218,368	(2,032,147)
於2017年12月31日的結餘		348,864	57,285,819	4,200,000	34,912,114	96,746,797

第85頁至184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
經營業務活動產生的現金流量			
經營業務所得現金淨額	37	14,497,212	22,741,854
已收利息	31	786,116	581,511
已付利息		(7,031,504)	(5,711,350)
已付中國所得稅		(6,041,922)	(6,132,804)
經營業務活動所得現金淨額		2,209,902	11,479,211
投資活動產生的現金流量			
購置物業及設備以及投資物業		(3,108,800)	(2,257,268)
出售物業及設備		19,389	6,526
出售投資物業		47,000	-
購入土地使用權		(170,346)	(58,254)
購入衍生金融工具		-	(47,304)
結算衍生金融工具		-	49,334
收購股權之預付款項減少/(增加)	16	305,985	(5,619,589)
收購附屬公司	41(a), 41(b)	(4,840)	(250,079)
出售及視為出售附屬公司	41(c), 41(d)	143,923	(125,979)
向聯營公司注資	11(a)	(18,921)	(582,791)
向合營企業注資	11(b)	(2,378,769)	(3,892,079)
出售合營企業股份	11(b)	27,750	5,000
收取合營企業股息	11(b)	73,640	-
向合營企業及聯營公司墊款		(692,332)	(13,184,690)
購入可供出售金融資產		-	(1,080,000)
出售可供出售金融資產		-	3,945,961
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產增加		(300,931)	-
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產增加	3(e)	(170,377)	-
銀行發行的結構性產品的投資所得收益	29	19,558	85,847
投資活動所用現金淨額		(6,208,071)	(23,005,365)
融資活動產生的現金流量			
借貸所得款項		73,043,880	65,975,338
償還借貸及融資租賃負債		(55,047,635)	(43,385,558)
收購股份		(97,714)	(65,328)
購回股份		(1,549,371)	-
由附屬公司非控制性權益注資		6,228,072	2,973,971
增購附屬公司的額外權益		(4,071,799)	(2,736,678)
往年收購股權所付款項		-	(1,045,000)
發行永續資本工具所得款項		1,700,000	1,200,000
贖回永續資本工具		(800,000)	(1,500,000)
永續資本工具持有人權益		(262,247)	(293,845)
已付本公司權益持有人股息		(3,161,191)	(2,436,339)
已付非控制性權益股息		(212,240)	(105,246)
應付非控制性權益金額增加	28	4,706,536	3,674,770
已收股息		21,608	6,510
借貸產生的受限制現金抵押增加		(1,386,888)	(1,534,226)
融資活動所得現金淨額		19,111,011	20,728,369
現金及現金等價物增加淨額			
年初的現金及現金等價物		15,112,842	9,202,215
匯率變動的影響		28,537,441	19,359,175
		38,013	(23,949)
年終的現金及現金等價物	21	43,688,296	28,537,441

第85頁至184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2018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、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產、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。已於附註4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。

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2018年1月1日開始的年度報告期間首次採納以下經修訂準則：

- 香港財務報告準則第9號金融工具
- 香港財務報告準則第15號客戶合約收入
- 以股份為基礎的支付交易的分類及計量－香港財務報告準則第2號(修訂)
- 轉撥投資物業－香港會計準則第40號(修訂)
- 詮釋第22號外幣交易及預付代價

以下經修訂香港財務報告準則於2018年1月1日開始的財政年度首次生效，儘管可能對未來交易及事件的會計處理造成影響，惟該等經修訂準則與本集團營運並不相關：

- 香港財務報告準則第4號(修訂)保險合約
- 2014年至2016年週期的年度改進

綜合財務報表附註(續)

截至2018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)

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則(續)

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後，本集團需變更其會計政策並作出若干調整。上述其他新採納準則或經修訂準則並無對過往期間確認的金額產生重大影響，預期亦不會對當前或未來期間有重大影響。

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於截至2018年1月1日的保留盈利中確認，而比較資料並無重列。

下表顯示就各個報表項目確認的調整。本集團更為詳盡地闡釋有關調整如下。

綜合資產負債表	2017年	香港財務報告	香港財務報告	2018年
	12月31日	準則第9號	準則第15號	1月1日
	按原先呈列	人民幣千元	人民幣千元	重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備	13,513,914	-	-	13,513,914
投資物業	34,036,147	-	-	34,036,147
土地使用權	8,176,521	-	-	8,176,521
無形資產	1,840,658	-	-	1,840,658
按權益法入賬之投資	14,946,727	-	(15,865)	14,930,862
應收關聯方款項	1,471,478	(22,072)	-	1,449,406
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 的金融資產	-	1,068,775	-	1,068,775
可供出售金融資產	1,068,775	(1,068,775)	-	-
遞延所得稅資產	2,523,663	18,243	-	2,541,906
其他非流動資產	7,449,318	-	-	7,449,318
	85,027,201	(3,829)	(15,865)	85,007,507
流動資產				
存貨	133,554,704	-	(491,868)	133,062,836
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	15,583,786	(29,214)	-	15,554,572
收購土地使用權之預付款項	21,605,517	-	-	21,605,517
預付所得稅	2,743,827	-	-	2,743,827
應收關聯方款項	16,035,676	(21,685)	-	16,013,991
衍生金融工具	1,190	-	-	1,190
受限制現金	4,469,331	-	-	4,469,331
現金及現金等價物	28,537,441	-	-	28,537,441
	222,531,472	(50,899)	(491,868)	221,988,705
總資產	307,558,673	(54,728)	(507,733)	306,996,212

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則(續)

綜合資產負債表(續)	2017年	香港財務報告		2018年
	12月31日 按原先呈列 人民幣千元	準則第9號 人民幣千元	準則第15號 人民幣千元	1月1日 重列 人民幣千元
權益				
本公司權益持有人應佔權益				
股本	348,864	–	–	348,864
股份溢價	100,282	–	–	100,282
儲備				
– 擬派股息	1,638,371	–	–	1,638,371
– 保留盈利	52,956,128	(54,728)	109,820	53,011,220
– 其他	2,591,038	–	–	2,591,038
	57,634,683	(54,728)	109,820	57,689,775
非控制性權益				
永續資本工具	4,200,000	–	–	4,200,000
其他非控制性權益	34,912,114	–	22,348	34,934,462
	39,112,114	–	22,348	39,134,462
總權益	96,746,797	(54,728)	132,168	96,824,237
負債				
非流動負債				
借貸	69,309,472	–	–	69,309,472
遞延所得稅負債	6,025,277	–	52,026	6,077,303
	75,334,749	–	52,026	75,386,775
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付賬款	33,524,265	–	43,107	33,567,372
預收款項	34,117,188	–	(34,117,188)	–
合約負債	–	–	33,374,109	33,374,109
應付所得稅	15,641,375	–	8,045	15,649,420
借貸	18,195,220	–	–	18,195,220
融資租賃負債	130,560	–	–	130,560
應付關聯方款項	33,868,519	–	–	33,868,519
	135,477,127	–	(691,927)	134,785,200
總負債	210,811,876	–	(639,901)	210,171,975
總權益及負債	307,558,673	(54,728)	(507,733)	306,996,212

綜合財務報表附註(續)

截至2018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)

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則(續)

(a) 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號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

由於自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，故此會計政策變動及財務報表內已確認金額有所調整。新會計政策載於下文附註2.10。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)所載過渡性條文，由於本集團並無任何對沖工具，故並無重列比較數字。因此，因新減值規則引起的調整並無於2017年12月31日的資產負債表反映，惟於2018年1月1日的期初結餘確認。

- 分類及計量

於2018年1月1日(香港財務報告準則第9號首次應用日期)，本集團管理層已評估本集團持有的金融資產適用的業務模式，且已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號下的適當類別。重新分類造成的主要影響如下：

金融資產—2018年1月1日	可供出售 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收入的金融資產 人民幣千元
於2017年12月31日之期末結餘—香港會計準則第39號 將投資自可供出售金融資產重新分類為以公允價值計量 且其變動計入其他全面收入的金融資產	1,068,775	—
	(1,068,775)	1,068,775
於2018年1月1日之期初結餘—香港財務報告準則第9號	—	1,068,775

該等變動對本集團權益的影響如下：

	對可供出售 金融資產 儲備的影響 人民幣千元	對以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收入的金融資產 儲備的影響 人民幣千元	對保留盈利的 影響 人民幣千元
於2017年12月31日之期初結餘—香港會計準則 第39號	(127,772)	—	(127,772)
將投資自可供出售金融資產重新分類為以公允 價值計量且其變動計入其他全面收入的金融 資產	127,772	(127,772)	—
於2018年1月1日之期初結餘—香港財務報告準 則第9號	—	(127,772)	(127,772)

本集團選擇在其他全面收入中呈列其以往分類為可供出售金融資產的所有上市證券及在金融機構發行的結構性產品中投資的公允價值變動，理由是該等投資持作長期策略性投資，預期不會於中短期內出售。因此，於2018年1月1日，公允價值為人民幣1,068,775,000元的資產由可供出售金融資產重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，而公允價值虧損人民幣127,772,000元由可供出售金融資產儲備重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產儲備。

因新規定僅影響指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，且本集團並無任何該等須遵守香港財務報告準則第9號的負債，故有關變更並無影響本集團對金融負債的會計處理。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則(續)

(a) 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

- 金融資產減值

本集團有兩類金融資產須應用香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模型：

- 應收貿易賬款及其他應收賬款
- 應收關聯方款項

本集團須根據香港財務報告準則第9號修訂對上述各類資產的減值方法。本集團採用簡化方法提供香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，其允許對所有應收貿易賬款及其他應收賬款及應收關聯方款項使用存續期預期虧損撥備。

儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟所識別出的減值虧損並不重大。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收貿易賬款使用存續期預期虧損撥備。此舉導致2018年1月1日的應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項的虧損撥備分別增加人民幣29,214,000元及人民幣43,757,000元。撥備計算詳情載於附註3(b)。

(b) 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

本集團於2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號客戶合約收入，導致其會計政策變更並對財務報表所確認金額作出調整。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於截至2018年1月1日的保留盈利中確認，而比較資料並無重列。

採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

- 合同資產和負債的列示

重新分類於2018年1月1日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

與物業開發活動有關的對工程進度款的合同負債在以往年度列示為預收客戶款項。

- 物業開發活動的會計處理

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和回報在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，就基於合同理由對本集團具有不可替代用途的物業而言，當本集團有權就累計至今已完成的履約義務向客戶收取款項，本集團於一段時間內履行履約義務時根據計量過程的輸入方法確認收入。

綜合財務報表附註(續)

截至2018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)

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則(續)

(b) 香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

於首次應用日期(2018年1月1日)在資產負債表中確認的金額進行了下列調整：

	香港會計 準則第18號 賬面值		香港財務報告 準則第15號 賬面值	
	2017年 12月31日 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
按權益法入賬之投資	14,946,727	-	(15,865)	14,930,862
存貨	133,554,704	-	(491,868)	133,062,836
預收款項	34,117,188	(32,994,584)	(1,122,604)	-
合約負債	-	32,994,584	379,525	33,374,109
應付貿易賬款及其他應付賬款	33,524,265	-	43,107	33,567,372
應付所得稅	15,641,375	-	8,045	15,649,420
遞延所得稅負債	6,025,277	-	52,026	6,077,303
本公司權益持有人應佔保留盈利	52,956,128	-	109,820	53,065,948
其他非控制性權益	34,912,114	-	22,348	34,934,462

(ii) 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)	重大之定義	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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 尚未採納的新準則與詮釋(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

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。

2.2 綜合原則及權益會計處理

(i) 附屬公司

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。

本集團業務合併以購置會計法計算(請參閱附註2.3)。

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。附屬公司的會計政策於有需要時作出調整，以確保與本集團採納的會計政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合資產負債表中單獨呈列。

(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或共同控制權的主體，本集團通常持有其20%至50%的投票權。聯營公司投資初始以成本確認，其後以權益法入賬(見下文(iv))。

(iii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，在合營安排的投資分類為共同經營或合營公司，視乎各投資者的合約權益及責任而非合營安排的法律架構而定。本集團僅有合營公司。

合營公司的權益初始以成本確認，其後於綜合資產負債表按權益法入賬(見下文(iv))。

(iv) 權益會計處理

根據權益會計法，投資初始以成本確認，其後調整為於損益確認本集團應佔被投資者收購後溢利或虧損，於其他全面收入確認本集團應佔被投資者其他全面收入變動。已收及應收聯營公司及合營公司股息確認為投資賬面值調減。

若本集團應佔權益會計投資的虧損等於或超過其在該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款)，本集團不會確認後續虧損，除非本集團已承擔責任或已代其他實體作出付款。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)**2.2 綜合原則及權益會計處理(續)****(iv) 權益會計處理(續)**

本集團與其聯營公司及合營企業之間未變現交易收益按本集團在該等實體的權益予以對銷。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。按權益入賬的被投資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。

按權益入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(v) 所有者權益變動

本集團將不導致失去控制權的非控制性權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有者權益變動導致須對控制性與非控制性權益賬面值作出調整，以反映彼等各自於附屬公司的相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再綜合入賬或按權益入賬投資，於實體的任何保留權益將重新按公允價值計量，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。

如合營企業或聯營公司的權益持有被削減但仍保留共同控制權或重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

2.3 業務合併

本集團業務合併均以購置會計法計算，不論是否已購買權益工具或其他資產。收購附屬公司的轉讓代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務的前擁有人所產生負債
- 本集團所發行的股權
- 因或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

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(少數情況例外)。本集團以個別交易為基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

與收購有關的成本於產生時確認為費用。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控制性權益金額；及
- 任何先前於被收購實體的股權於收購日的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值的差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，其差額將直接於損益中確認為議價購買。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新計量為公允價值，所產生的公允價值變動於損益中確認。

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。

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)

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。

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 重大會計政策概要(續)

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。

2.10 投資及金融資產

(i) 分類

自2018年1月1日起，本集團按以下計量類別分類其金融資產：

- 其後按公允價值計量的金融資產(不論計入其他全面收入或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收入列賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，將取決於本集團是否於初始確認時作出不可撤回選擇，將權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收入列賬。

僅當該資產的業務模式發生變化時，本集團才對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

金融資產之定期買賣於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)確認。當收取自金融資產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。

(iii) 計量

初始計量時，本集團按金融資產之公允價值加(倘並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之交易成本於損益列作開支。

在釐定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)**2.10 投資及金融資產(續)****(iii) 計量(續)****債務工具**

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下兩種計量類別：

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產：對於持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅代表對本金和利息的支付，則按以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量。賬面值變動計入其他全面收入，惟於損益中確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌盈虧之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌盈虧以其他收益／(虧損)列報，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產：未達攤銷成本標準或未以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的資產乃以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資的收益或虧損於損益表確認，並於產生期間在其他收益／(虧損)內呈列。

權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資之公允價值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動乃於收入報表的「其他收入／其他收益－淨額」(視情況而定)確認。以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公允價值變動而分開呈列。

(iv) 減值

自2018年1月1日起，本集團按前瞻性原則對以攤銷成本以及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就應收貿易賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求存續期預期虧損須自首次確認應收賬款時確認，詳情請參閱附註18。

應收貿易賬款及其他應收賬款以及應收關聯方款項的減值測試載於附註3(b)。

2.11 抵銷金融工具

當本集團目前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。本集團亦已訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

2.12 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，公允價值變動乃於收入報表內即時確認為「其他收入／其他收益－淨額」。

2 重大會計政策概要(續)

2.13 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。

2.14 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。

2.15 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。

2.16 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內)，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(ii)及附註2.10(iv)。

2.17 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。

2.18 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。

2.19 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(續)

截至2018年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)**2.20 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。

2.21 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。

2.22 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。

2.23 即期及遞延所得稅

本期間的稅項開支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。

2 重大會計政策概要(續)

2.23 即期及遞延所得稅(續)

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。

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異作出撥備，除非撥回暫時性差異的時間可由本集團控制，且暫時性差異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。

2.24 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轄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(續)

截至2018年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)**2.24 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。

2.25 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。

2.26 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

截至2017年12月31日止年度，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資產負債表流動負債項下列賬。

截至2018年12月31日止年度，收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(i) 出售物業(續)

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於下列最能描述本集團完成履約責任表現之其中一種方法計量：

- 直接計量本集團已轉移給客戶之價值；或
- 基於本集團為完成履約責任所付出或投入。

至於物業控制權於某時點轉移的物業發展及銷售合約，在客戶實物佔有已竣工物業或取得其法定所有權以及本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價時確認收入。

(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。

(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

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。

2.27 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。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)**2.28 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，其所預先支付款項計入投資物業及發展中物業或落成物業的成本。

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，計入資產負債表之投資物業內。

2.29 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東及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。

2.30 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。

2.31 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、現金流利率風險及公允價值利率風險)、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借貸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」)銀行存款及借貸。

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2018年12月31日止年度，本集團透過外匯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2018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且無資本化匯兌收益及虧損的情況下，年度除稅後利潤應增加/減少人民幣2,554,544,000元(2017年：人民幣1,641,127,000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。

於2018年12月31日，以美元列值的借貸賬面總值為人民幣46,520,029,000元(2017年：人民幣29,476,040,000元)，以港元列值的借貸賬面總值為人民幣13,207,924,000元(2017年：人民幣7,403,543,000元)，以日圓列值的借貸賬面總值為人民幣1,206,796,000元(2017年：人民幣503,559,000元)。無借貸以澳元列值(2017年：人民幣381,960,000元)。

(ii) 價格風險

本集團面臨來自本集團公開交易之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產(先前分類為可供出售)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。

(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計息資產。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25。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2018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(2017年：無)(附註25)。

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，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27,810,000元(2017年：人民幣48,672,000元)，主要原因為於2018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268,309,000元(2017年：人民幣145,070,000元)，主要原因為於2018年12月31日浮息借貸的利息開支上升/下降所致。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險

本集團自初始確認起採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量所有應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之預期信貸虧損，其使用整個存續期內預期虧損作撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項已根據共享信貸風險特點及逾期天數分類。

預期虧損率分別基於2018年12月31日或2018年1月1日前三年期間銷售的付款情況及本期間內出現的相應過往信貸虧損。過往虧損率作出調整以反映影響客戶結算應收款項能力的因素的當前及前瞻性資料。

按此基準，於2018年12月31日及2018年1月1日(採納香港財務報告準則第9號時)的應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項的虧損撥備釐定如下。

2018年12月31日	六個月內 人民幣千元	七至十二個月 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	合計 人民幣千元
總賬面值－應收貿易賬款及其他應收賬款	16,772,274	2,908,474	497,327	20,178,075
總賬面值－應收關聯方款項	16,625,995	5,542	1,611,464	18,243,001
預期虧損率	0.46%	2.38%	3.54%	0.78%
虧損撥備	154,885	69,249	74,579	298,713

2018年1月1日	六個月內 人民幣千元	七至十二個月 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	合計 人民幣千元
總賬面值－應收貿易賬款及其他應收賬款	10,266,846	4,400,562	1,167,649	15,835,057
總賬面值－應收關聯方款項	16,035,676	–	1,471,478	17,507,154
預期虧損率	0.29%	2.15%	5.80%	0.97%
虧損撥備	76,587	94,672	152,983	324,242

於2018年12月31日之應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之期末虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	應收關聯方款項 人民幣千元	應收貿易賬款及 其他應收賬款 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年12月31日－根據香港會計準則第39號計算 透過期初保留盈利的重列金額	– 43,757	251,271 29,214	251,271 72,971
於2018年1月1日的期初虧損撥備			
－根據香港財務報告準則第9號計算 收回款項	43,757 (242)	280,485 (25,287)	324,242 (25,529)
於2018年12月31日的期末虧損撥備			
－根據香港財務報告準則第9號計算	43,515	255,198	298,713

應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項在無合理期望可收回時撇銷。沒有合理期望可收回款項的跡象包括債務人未能與本集團共同制定還款計劃及未按合約還款的期限逾60至90天等。

應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項的減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷的金額計入同一項目。

3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

去年，應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之減值乃根據已產生虧損模式來評定。已知不可收回的個別應收款項通過直接削減賬面值的方式撤銷。其他應收款項進行集體評估，以釐定是否存在已發生但尚未識別的減值客觀證據。就該等應收款項而言，估計減值虧損於減值的單獨撥備中確認。

本集團認為如存在任何以下指標，表明有減值證據：

- 債務人陷入重大財務困境
- 債務人可能破產或進行財務重組，及
- 支付違約或拖欠(逾期超過30天)。

當預期不可收回額外現金時，已確認減值撥備的應收款項就其撥備進行撤銷。

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2018年12月31日的銀行存款結餘。

交易方	評級(附註)	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行A	A	6,700,353	2,563,814
銀行B	BBB+	6,164,295	3,015,840
銀行C	A	4,624,053	3,418,239
銀行D	Baa2	3,727,271	401,817
銀行E	A	3,382,196	2,196,197

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

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
於2018年12月31日					
借貸及利息款項	34,929,938	22,101,107	49,127,646	17,932,296	124,090,987
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	46,744,838	47,076	49,220	63,895	46,905,029
應付關聯方款項	38,234,642	-	-	-	38,234,642
	119,909,418	22,148,183	49,176,866	17,996,191	209,230,658
於2017年12月31日					
借貸及利息款項	21,157,516	17,006,158	48,923,336	14,415,530	101,502,540
融資租賃負債	135,475	-	-	-	135,475
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	31,014,900	39,536	38,692	53,222	31,146,350
應付關聯方款項	33,868,519	-	-	-	33,868,519
	86,176,410	17,045,694	48,962,028	14,468,752	166,652,884

附註： 借貸利息乃按2018年及2017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2018年及2017年12月31日適用的利率進行估計。

衍生金融工具的金額按2018年及2017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。

與業內其他參與者相若，本集團根據淨負債比率監控資本。該比率乃按負債淨額除以總資本計算。負債淨額按借貸總額(包括綜合資產負債表列示的流動及非流動借貸)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。總資本按綜合資產負債表列示的總權益減永續資本工具計算。

3 財務風險管理(續)

(d) 資金風險管理(續)

於2018年及2017年12月31日的淨負債比率如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
借貸總額(附註25)	109,131,766	87,504,692
減：現金及現金等價物(附註21)	(43,688,296)	(28,537,441)
受限制現金(附註21)	(5,888,489)	(4,469,331)
負債淨額	59,554,981	54,497,920
總權益(不包括永續資本工具)	100,180,177	92,546,797
淨負債比率	59.4%	58.9%

本集團增加借貸為新收購及資本開支提供資金，導致淨負債比率上升。

(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2018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2018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
資產				
衍生金融工具	-	-	12,468	12,468
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產				
— 上市股本證券	622,068	-	-	622,068
— 投資其他金融機構及非上市實體發行的 結構性產品	-	-	359,612	359,612
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	-	-	176,727	176,727

下表呈列本集團於2017年12月31日按公允價值計量之金融資產及負債：

於2017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
資產				
衍生金融工具	-	-	1,190	1,190
可供出售金融資產				
— 股本證券	812,258	-	-	812,258
— 投資其他金融機構發行的結構性產品	-	-	256,517	256,517

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

(e) 公允價值估計(續)

2018年12月31日計入第一級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產為於上海證券交易所、深圳證券交易所及納斯達克買賣之股本證券，其公允價值按結算日市場報價計量。

2017年12月31日計入第一級之可供出售金融資產為於上海證券交易所及深圳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。

2018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」)訂立之三份貨幣期權合約，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。

2017年12月31日計入第三級之衍生金融工具為與摩根士丹利訂立之八份貨幣期權合約，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。

2018年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產及2017年12月31日計入第三級之可供出售金融資產為與金融機構訂立之結構性產品投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。

2018年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產為確認為現金流量並非僅用於支付本金和利息之債務投資之非上市實體投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。

於2016年12月31日計入第三級之可供出售金融資產亦包括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至2017年1月3日止的受限制股份，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。截至2017年12月31日止年度，萬達電影院線的投資由第三級轉撥至第一級。金融資產並無其他重分類或不同級別之間的轉換。

按公允價值計值之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產／可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初資產結餘	1,068,775	3,941,256
添置	1,972,931	1,080,000
出售	(1,672,000)	(3,945,961)
於其他全面收入中確認的公允價值虧損	(388,026)	(6,520)
期末資產結餘	981,680	1,068,775
「其他全面收入」下未變現虧損的變動(附註13(b))	(388,026)	(11,521)

按公允價值計值之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初資產結餘	-	-
添置	170,377	-
於損益確認之公允價值收益	6,350	-
期末資產結餘	176,727	-
「其他收入／其他收益－淨額」下未變現收益的變動(附註14)	6,350	-

綜合財務報表附註(續)
截至2018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衍生工具

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初資產結餘	1,190	90,199
購入貨幣期權及遠期	-	47,304
於收入報表確認之收益/(虧損)	11,278	(86,979)
結付	-	(49,334)
期末資產結餘	12,468	1,190
「其他營運開支」下已變現虧損的變動	-	(12,151)
「其他營運開支」下未變現虧損的變動	-	(74,828)
「其他收入/其他收益-淨額」下未變現收益的變動	11,278	-

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) 所得稅及遞延所得稅項資產

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所得稅項資產。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(續)

截至2018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可能不會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) 應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項減值

本集團管理層根據預期信貸虧損釐定應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之減值撥備，即就所有應收貿易賬款計提存續期內預期損失撥備。應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之減值撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設。本集團作出上述假設及選擇輸入參數計算減值時根據本集團過往記錄、現有市況及報告期末的前瞻性估計作出判斷。管理層重新評估各結算日的撥備。

(g) 衍生金融工具的公允價值

本集團的衍生金融工具為與摩根士丹利訂立的貨幣期權合約，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。

(h) 確認物業開發活動收入時使用的判斷及估計

本集團在不同地區開發及銷售住宅及商業物業。當本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利時，收入隨時間確認，否則，收入於買家獲得已完成物業控制權的時間點確認。因合約限制，對本集團而言，物業一般並無替代用途。然而，是否有可強制付款的權利及相關合約收入能否因而隨時間確認視乎各合約及適用於相關合約的相關法律的條款而定。為評估可強制付款的權利，本集團已審閱合約條款、相關地方法律、地方監管機構的意見，並在必要時獲取法律意見。

本集團參照完全履行相關履約責任於報告日期的進展情況而隨時間確認物業開發收入。此乃根據本集團為履行履約責任而作出投入及預算計量。釐定預算的完整度及準確度及所產生成本以及向有關物業單位分配的成本時須作出重大判斷及估計。未來期間的成本估計變動會影響本集團確認的收入。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承建商及測量師的工作。

對於某一時點轉移物業控制權的房地產開發銷售合同，當買房者都獲得已完成的物業的實物所有權或法定所有權並收回可計量的對價時，本集團對收入進行確認。本集團很少向其物業買家提供長期的信貸或付款方式。

4 重要會計估計及判斷(續)

4.2 應用本集團會計政策的重要判斷

(a) 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
	85,512,704	70,425,874

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(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」)*		酒店業務 人民幣千元	未分配** 人民幣千元	總額 人民幣千元
	人民幣千元	其他 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	20,201,176	63,664,216	1,647,312	-	85,512,704
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	58,037	(291,506)	-	-	(233,469)
除所得稅前利潤/(虧損)	8,335,166	15,369,121	165,129	(1,231,211)	22,638,205
所得稅開支					(10,327,273)
年度利潤					12,310,932
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)	14,910	(41,292)	853	-	(25,529)

* 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

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2017年12月31日止年度

	物業開發及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配** 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			
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	18,666,770	50,281,368	1,477,736	—	70,425,874
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	66,811	(382,187)	—	—	(315,376)
除所得稅前利潤/(虧損)	7,446,453	11,806,185	144,500	(705,385)	18,691,753
所得稅開支					(8,121,060)
年度利潤					10,570,693
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

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

2017年12月31日之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	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	90,344,562	193,412,347	18,179,335	301,936,244
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				2,028,801
總資產				307,558,673
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	53,258,690	101,484,933	15,135,660	169,879,283
企業借貸				34,130,241
遞延所得稅負債				6,025,277
其他負債				777,075
總負債				210,811,876

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、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、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(續)

截至2018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
成本						
於2018年1月1日	2,046,271	12,497,440	525,194	733,988	1,256,428	17,059,321
添置	1,843,246	94,150	194,320	4,313	33,123	2,169,152
收購附屬公司	-	-	1,671	-	-	1,671
出售附屬公司	(290,469)	-	(76,171)	(10,990)	-	(377,630)
出售	-	(45,206)	(14,252)	(170,430)	(2,411)	(232,299)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	-	-	-	-	(277,888)	(277,888)
轉撥自發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	92,886	-	-	-	-	92,886
於完成時轉撥	(1,348,998)	1,348,998	-	-	-	-
於2018年12月31日	2,342,936	13,895,382	630,762	556,881	1,009,252	18,435,213
累計折舊						
於2018年1月1日	-	2,763,285	272,525	292,960	216,637	3,545,407
收購附屬公司	-	-	178	-	-	178
年度支出	-	381,407	101,383	45,835	56,890	585,515
出售附屬公司	-	-	(9,400)	(5,817)	-	(15,217)
轉撥至發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	-	-	-	-	(45,397)	(45,397)
出售	-	(40,897)	(12,639)	(157,501)	(1,873)	(212,910)
於2018年12月31日	-	3,103,795	352,047	175,477	226,257	3,857,576
賬面淨值						
於2018年12月31日	2,342,936	10,791,587	278,715	381,404	782,995	14,577,637

綜合財務報表附註(續)
截至2018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
成本						
於2017年1月1日	3,777,013	10,655,854	485,965	444,686	1,159,931	16,523,449
添置	167,849	156,171	78,019	299,929	99,782	801,750
收購附屬公司	-	-	78	-	-	78
出售附屬公司	(100,213)	-	(684)	-	-	(100,897)
出售	-	(18,765)	(38,184)	(10,627)	(3,285)	(70,861)
轉撥自發展中物業及 持作銷售用途的落成物業	(94,198)	-	-	-	-	(94,198)
完成時轉撥	(1,704,180)	1,704,180	-	-	-	-
於2017年12月31日	2,046,271	12,497,440	525,194	733,988	1,256,428	17,059,321
累計折舊						
於2017年1月1日	-	2,464,775	233,472	173,165	158,379	3,029,791
收購附屬公司	-	-	13	-	-	13
年度支出	-	315,557	76,653	126,864	61,279	580,353
出售附屬公司	-	-	(415)	-	-	(415)
出售	-	(17,047)	(37,198)	(7,069)	(3,021)	(64,335)
於2017年12月31日	-	2,763,285	272,525	292,960	216,637	3,545,407
賬面淨值						
於2017年12月31日	2,046,271	9,734,155	252,669	441,028	1,039,791	13,513,914

截至2018年12月31日止年度，折舊開支人民幣585,515,000元(2017年：人民幣580,353,000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30)。

於2018年12月31日，本集團賬面總值人民幣923,568,000元(2017年：人民幣1,738,927,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干借貸作抵押(附註25)。

截至2018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93,623,000元(2017年：人民幣66,976,000元)。借貸成本的資本化加權平均利率為5.49%(2017年：5.36%)。

於2018年12月31日，計入酒店樓宇及裝修的融資租賃資產並無賬面淨值(2017年：人民幣130,560,000元)(附註26)。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

7 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	34,036,147	32,270,913
添置－建築成本及其他	991,624	1,085,750
出售	(47,000)	–
公允價值收益－淨額	1,910,251	679,484
於12月31日的年終結餘	36,891,022	34,036,147

於2018年12月31日，約人民幣1,298,072,000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(2017年：約人民幣2,418,147,000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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
商業運營收入	1,090,540	991,567
產生租金收入之物業直接經營開支(附註30)	22,512	17,315
並無產生租金收入之物業直接經營開支(附註30)	719	3,252

綜合財務報表附註(續)
截至2018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2018年及2017年12月31日按公允價值計量之投資物業進行分析。

項目	於2018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)	重大其他可觀察 輸入參數 (第二級)	重大不可觀察 輸入參數 (第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業： — 商業樓宇—中國	-	-	35,592,950

項目	於2017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)	重大其他可觀察 輸入參數 (第二級)	重大不可觀察 輸入參數 (第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業： — 商業樓宇—中國	-	-	31,618,000

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)

	截至2018年12月31日止年度 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	16,192,000	15,426,000	31,618,000
添置	-	872,323	872,323
添置—轉撥自按成本計值之投資物業	-	1,239,376	1,239,376
轉撥自發展中投資物業(附註)	12,339,586	(12,339,586)	-
出售	(47,000)	-	(47,000)
公允價值調整產生之淨收益	1,579,364	330,887	1,910,251
年終結餘	30,063,950	5,529,000	35,592,950

綜合財務報表附註(續)

截至2018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)

	截至2017年12月31日止年度		
	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	21,316,400	8,750,240	30,066,640
添置	113,289	758,587	871,876
自落成投資物業轉撥至發展中物業(附註)	(5,830,000)	5,830,000	—
公允價值調整產生之淨收益	592,311	87,173	679,484
年終結餘	16,192,000	15,426,000	31,618,000

附註：

截至2017年12月31日止年度，上海世茂國際廣場因開始改建而自落成投資物業轉撥至發展中投資物業，公允價值結餘為人民幣5,830,000,000元。截至2018年12月31日止年度，上海世茂國際廣場因完成改建而自發展中投資物業轉撥至落成投資物業，公允價值結餘為人民幣6,440,000,000元。

本集團的估值流程

本集團的投資物業於2018年及2017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率)。

於年內，所採用之估值技術概無變動。

綜合財務報表附註(續)
截至2018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2018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	30,063,950	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣6,500元至 人民幣92,229元(每平方米 人民幣31,656元)	市價越高, 公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣5元至 人民幣361元(每平方米 人民幣104元)	市場租金越高, 公允價值越高
			定期收益率 復歸收益率	4.00%至7.63% (5.93%) 4.00%至7.63% (5.93%)	定期收益率越高, 公允價值越低 復歸收益率越高, 公允價值越低
在建商業樓宇-中國	5,529,000	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19,544元至 人民幣39,260元(每平方米 人民幣29,140元)	市價越高, 公允價值越高
			預計產生成本	每平方米人民幣619元至 人民幣12,423元(每平方米 人民幣5,693元)	預計產生成本越高, 公允價值越低
			收益率	4.35%至4.75% (4.59%)	資本化比率越高, 公允價值越低
項目	於2017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	16,192,000	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣7,500元至 人民幣75,821元(每平方米 人民幣23,310元)	市價越高, 公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣6元至 人民幣378元(每平方米 人民幣87元)	市場租金越高, 公允價值越高
			定期收益率 復歸收益率	4.75%至8.58% (6.18%) 5.00%至8.83% (6.25%)	定期收益率越高, 公允價值越低 復歸收益率越高, 公允價值越低
在建商業樓宇-中國	15,426,000	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106,621元(每平方米 人民幣39,114元)	市價越高, 公允價值越高
			預計產生成本	每平方米人民幣481元至 人民幣12,169元(每平方米 人民幣5,932元)	預計產生成本越高, 公允價值越低
			收益率	4.35%至4.75% (4.68%)	資本化比率越高, 公允價值越低

綜合財務報表附註(續)

截至2018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)將導致投資物業公允價值大幅上升/(下跌)。

(c) 抵押

於2018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15,257,000,000元(2017年：人民幣8,585,682,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

(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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1年內	882,195	503,460
1年至5年內	2,790,489	1,247,307
多於5年	1,254,044	729,322
	4,926,728	2,480,089

8 土地使用權

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017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	8,176,521	8,218,571
添置	170,346	58,254
攤銷(附註30)	(78,368)	(84,991)
出售及視作出售附屬公司(失去控制權)(附註41(c)及41(d))	(283,508)	-
轉撥至發展中物業及持作銷售用途的落成物業	(19,227)	(15,313)
	7,965,764	8,176,521

土地使用權包括購入使用若干土地(大部分位於中國)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2018年12月31日，土地使用權人民幣1,748,067,000元(2017年：人民幣1,723,941,000元)已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

綜合財務報表附註(續)
截至2018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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初及年終結餘	1,840,658	1,840,658

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業開發及投資		
— 上海世茂	1,709,730	1,709,730
酒店業務	130,928	130,928
	1,840,658	1,840,658

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2018年與2017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2018年與2017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2018年及2017年使用價值的計算中使用的主要假設，列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
毛利率(不含土地增值稅)	37.1%	35.5%
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(續)

截至2018年12月31日止年度

10 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產：		
— 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	19,922,877	15,583,786
— 應收關聯方款項	18,199,486	17,507,154
— 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
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	—
衍生金融工具	12,468	1,190
可供出售金融資產	—	1,068,775
合計	88,870,023	67,167,677

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融負債		
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
— 借貸	109,131,766	87,504,692
— 融資租賃負債	—	130,560
— 應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	46,905,029	31,146,350
— 應付關聯方款項	38,234,642	33,868,519
合計	194,271,437	152,650,121

本集團面臨附註3所述與金融工具有關的多項風險。

於報告期末面臨的最大信貸風險為上述金融資產之賬面值。

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

11 按權益法入賬之投資

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
按權益法入賬之投資分為：		
聯營公司(附註(a))	1,594,487	1,345,018
合營企業(附註(b))	15,371,673	13,601,709
	16,966,160	14,946,727

(a) 於聯營公司之權益

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	1,345,018	912,465
注資(附註(i))	18,921	582,791
轉撥自附屬公司	3,529	–
轉撥至合營企業	–	(317,831)
應佔業績	227,019	167,593
年終結餘	1,594,487	1,345,018

附註：

(i) 注資包括投資新聯營公司。

截至2018年12月31日止年度，本集團投資兩家新聯營公司，總投資額為人民幣18,921,000元。

截至2018年12月31日，本集團主要聯營公司的詳情載於附註38。

截至2018年及2017年12月31日，本集團並無個別重大的聯營公司。

於2018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474,804,000元(2017年：人民幣1,465,584,000元)(附註39)的擔保。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

11 按權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之權益

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘，如此前所呈列	13,601,709	9,183,425
就採納香港財務報告準則第15號所作調整，扣除稅項	(15,865)	-
年初結餘	13,585,844	9,183,425
注資(附註(i))	2,378,769	3,892,079
轉撥自聯營公司	-	317,831
轉撥自附屬公司	1,457,465	1,540,460
轉撥至附屬公司(附註41(a))	(1,488,527)	(844,117)
已收股息	(73,640)	-
出售(附註(ii))	(27,750)	(5,000)
應佔業績	(460,488)	(482,969)
年終結餘	15,371,673	13,601,709

附註：

- (i) 注資包括投資新合營企業及對現有合營企業增資。

於2018年，本集團注資總額人民幣1,185,669,000元設立十八家合營企業。根據組織章程細則，本集團擁有對該等實體的共同控制權。

本集團向六家現有合營企業增資人民幣897,000,000元。注資後，本集團仍擁有合營企業50%的股權。

本集團及若干第三方向當時八家全資附屬公司注資，其中本集團應佔總額為人民幣296,100,000元。根據修訂後的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該等實體的營運。

- (ii) 於2018年12月，本集團以代價人民幣27,750,000元出售所持深圳市德加商業保理有限公司47%股權當中的6%，本集團餘下權益保留為合營企業。出售未產生收益或虧損。

截至2018年12月31日，本集團主要合營企業的詳情載列於附註38。

截至2018年及2017年12月31日，本集團並無個別重大的合營企業。

於2018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8,481,690,000元(2017年：人民幣5,493,201,000元)的擔保(附註39)。

綜合財務報表附註(續)
截至2018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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	987,112	786,712
— 聯營公司	624,352	684,766
	1,611,464	1,471,478
減值撥備	(21,727)	—
	1,589,737	1,471,478

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	
	2018年 人民幣千元	2017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	901,763	49,218
— 合營企業	15,729,614	15,986,298
	16,631,537	16,035,676
減值撥備	(21,788)	—
	16,609,749	16,035,676

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。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收關聯方款項使用存續期預期虧損撥備。此舉導致2018年1月1日的應收關聯方款項的虧損撥備增加人民幣43,757,000元。撥備計算詳情載於附註3(b)。

本報告期間就應收關聯方款項計提的虧損撥備減少人民幣242,000元至人民幣43,515,000元。

有關應收關聯方款項減值和本集團面臨之信貸風險、外匯風險及利率風險的資料，請參閱附註3。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

13 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

(a) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之權益投資資產

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之權益投資包括以下各項投資：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年* 人民幣千元
非流動資產		
上市證券：		
海通證券股份有限公司	74,800	
萬達電影院線	442,261	—
新風天域公司	105,007	—
	622,068	—
非上市證券：		
財通基金管理有限公司	161,612	—
天津紐鋒投資有限公司(「天津紐鋒」)	198,000	—
	359,612	—
	981,680	—

* 上述投資於2017年分類為可供出售投資，參見下文(c)項。所有投資於上一期間已持有，惟本集團於本年度增加對新風天域公司(於納斯達克上市)及天津紐鋒的投資，成本分別為15,000,000美元(相當於人民幣102,931,000元)及人民幣198,000,000元。

附註：

- (i) 上市證券指於中美上市股本證券投資，該等投資根據報價以市值呈列。
- (ii) 財通基金管理有限公司發行的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))。

天津紐鋒投資指一項按公允價值計值之投資。該項投資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，並計入公允價值層級第三級。

(b) 於其他全面收入確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於其他全面收入確認的虧損；2017年與可供出售金融資產有關	(388,026)	(11,521)

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

13 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產(續)

(c) 以往分類為可供出售的金融資產(2017年)

可供出售金融資產包括以下各類金融資產：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產		
上市證券		
股本證券 — 無禁售期	-	812,258
非上市證券		
其他金融機構發行的結構性產品投資	-	256,517
	-	1,068,775

14 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

(a) 以公允價值計量且其變動計入損益之權益投資包括以下各項投資：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產		
非上市實體投資(附註)	176,727	-
	176,727	-

附註：

非上市實體投資指一項按公允價值計值之投資。該項投資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，並計入公允價值層級第三級。

(b) 於損益確認的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於損益確認的收益(附註29)	6,350	-

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

15 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	1,793,818	1,617,501
— 將於12個月內收回	1,012,745	906,162
	2,806,563	2,523,663
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後收回	6,053,901	5,530,880
— 將於12個月內收回	542,554	494,397
	6,596,455	6,025,277
遞延所得稅負債淨額	3,789,892	3,501,614

遞延所得稅淨額的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	3,501,614	3,367,684
出售附屬公司(附註41(c))	9,996	41,329
視作出售附屬公司(附註41(d))	18,966	—
收購/ 轉至附屬公司(附註41(a)、附註41(b))	(50,162)	—
在綜合收入報表扣除(附註34)	406,661	95,481
在其他全面收入計入	(97,183)	(2,880)
年終結餘	3,789,892	3,501,614

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

15 遞延所得稅(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2018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2017年1月1日	1,168,540	235,390	897,186	2,301,116
在綜合收入報表計入 出售附屬公司	88,458 (41,329)	8,702 -	166,716 -	263,876 (41,329)
於2017年12月31日	1,215,669	244,092	1,063,902	2,523,663
在綜合收入報表計入 出售附屬公司	87,064 (9,996)	8,204 -	166,432 -	261,700 (9,996)
視作出售附屬公司	(18,966)	-	-	(18,966)
收購附屬公司	50,162	-	-	50,162
於2018年12月31日	1,323,933	252,296	1,230,334	2,806,563

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 保留盈利的 預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	3,971,861	854,835	718,731	123,373	5,668,800
在綜合收入報表扣除/(計入) 在其他全面收入計入	169,871 -	35,486 (2,880)	197,500 -	(43,500) -	359,357 (2,880)
於2017年12月31日	4,141,732	887,441	916,231	79,873	6,025,277
在綜合收入報表扣除/(計入) 在其他全面收入計入	477,563 -	180,071 (97,183)	54,227 -	(43,500) -	668,361 (97,183)
於2018年12月31日	4,619,295	970,329	970,458	36,373	6,596,455

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271,833,000元(2017年：人民幣220,822,000元)確認遞延所得稅資產人民幣67,958,000元(2017年：人民幣55,206,000元)。將於2019年、2020年、2021年、2022年及2023年分別到期的虧損為人民幣14,198,000元、人民幣26,381,000元、人民幣80,878,000元、人民幣84,299,000元及人民幣66,077,000元。

本集團並未就若干中國附屬公司的未匯返利潤的預提所得稅和其他稅項確認遞延所得稅負債。此等未匯返利潤將通過本集團的分配和再投資計劃決定。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

16 其他非流動資產

其他非流動資產主要指收購土地使用權及股權的預付款項以及應收融資租賃款項。

於2018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366,173,000元(2017年：人民幣366,173,000元)。於2018年12月31日，人民幣6,321,397,000元(2017年：人民幣21,605,517,000元)的預付款項與作物業開發(供銷售)用途的土地有關，並錄入流動資產之「收購土地使用權的預付款項」。

於2018年12月31日，本集團預付人民幣3,733,604,000元(2017年：人民幣6,279,589,000元)以收購若干股權。

17 存貨

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
存貨包括：		
發展中物業(附註(a))	170,840,408	114,888,153
持作銷售用途的落成物業(附註(b))	21,849,361	18,347,894
生物性資產	-	318,657
	192,689,769	133,554,704

附註：

(a) 發展中物業

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權及租賃土地	108,712,100	72,593,988
建築成本及資本化開支	49,583,581	33,169,578
資本化利息	12,544,727	9,124,587
	170,840,408	114,888,153

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地使用權及租賃土地 以租賃持有：		
超過50年	77,172,753	59,638,432
10年至50年	31,539,347	12,955,556
	108,712,100	72,593,988

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

17 存貨(續)

附註：(續)

(a) 發展中物業(續)

於2018年12月31日，人民幣6,873,590,000元(2017年：人民幣5,764,953,000元)的租賃土地位於香港。其他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2018年12月31日，約人民幣33,648,890,000元(2017年：人民幣17,112,567,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

截至2018年12月31日止年度，借貸的資本化利率為5.49%(2017年：5.36%)。

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017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	46,356,002	30,008,606
預期將於12個月內竣工及可供出售	124,484,406	84,879,547
	170,840,408	114,888,153

(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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	6,813,149	5,908,123
10年至50年	1,544,289	1,004,476
	8,357,438	6,912,599

於2018年12月31日，人民幣1,070,066,000元(2017年：人民幣16,016,288,000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25)。

截至2018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89,885,000元(2017年：人民幣116,619,000元)(附註30)。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

18 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。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收貿易賬款及其他應收賬款使用存續期預期虧損撥備。此舉導致2018年1月1日的應收貿易賬款及其他應收賬款的虧損撥備增加人民幣29,214,000元。撥備計算詳情載於附註3(b)。

本報告期間就應收貿易賬款及其他應收賬款計提的虧損撥備減少人民幣25,287,000元，為人民幣255,198,000元。

有關應收貿易賬款及其他應收賬款減值和本集團面臨之信貸風險、外匯風險及利率風險的資料，請參閱附註3。

於2018年12月31日及2017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。

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

19 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2018年12月31日，尚未取得有關所有權證。

20 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初資產結餘	1,190	90,199
購入貨幣期權及遠期(附註)	-	47,304
公允價值收益/(虧損)－貨幣期權及遠期(附註)	11,278	(86,979)
結算貨幣遠期(附註)	-	(49,334)
期末資產結餘	12,468	1,190

附註：

截至2018年12月31日止年度，本集團決定不執行五份貨幣期權合約。截至2017年12月31日止年度，本集團訂立兩份名義總額為200,000,000美元的貨幣期權合約及結算四份名義總額為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11,278,000元已於「其他收入/其他收益－淨額」(附註29)(2017年：公允價值虧損人民幣86,979,000元於「其他營運開支」)內確認。

21 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行結餘及現金		
－以人民幣列值	48,725,614	32,226,999
－以美元列值	530,957	347,097
－以港元列值	319,836	408,853
－以澳元列值	7	23,823
－以其他外幣列值	371	-
減：受限制現金	(5,888,489)	(4,469,331)
	43,688,296	28,537,441

於2018年12月31日，本集團約人民幣680,349,000元(2017年：人民幣648,079,000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39)。本集團約人民幣5,208,140,000元(2017年：人民幣3,821,252,000元)的現金已作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

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2018年12月31日，銀行存款的實際利率為0.34%(2017年：0.34%)。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

22 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值 千港元 等值人民幣千元	
法定：				
於2018年及2017年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2016年12月31日		3,399,381	339,938	348,864
註銷股份(附註)		(12,359)	(1,236)	-
於2017年12月31日		3,387,022	338,702	348,864
註銷股份(附註)		(85,529)	(8,553)	(7,289)
於2018年12月31日		3,301,493	330,149	341,575

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股份，其中73,191,000股股份於截至2016年12月31日止年度註銷，12,359,000股股份於截至2017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，已於截至2016年12月31日止年度自股東權益內的股份溢價扣除。

2018年7月5日至2018年10月25日，本公司於香港聯交所購回85,529,000股自身股份，其中85,529,000股股份於截至2018年12月31日止年度註銷。收購股份所付款項總額為1,817,500,988港元，相當於人民幣1,549,371,295元，已於截至2018年12月31日止年度自股東權益內的保留盈利扣除(附註23)。

(b) 員工持股計劃

根據上海世茂股東於2017年5月9日批准並將於授出日期後60個月結束時屆滿的員工持股計劃(「員工持股計劃」)，該計劃已於二級市場購回上海世茂合共2,313,168股普通股，總成本為人民幣11,096,000元。員工持股計劃旨在為參與者提供持有上海世茂股權的機會，以提高有關參與者的積極性，提升表現和效率。2017年5月，已根據該計劃向上海世茂的合資格僱員授出合共2,313,168股上海世茂普通股的期權，不設行使價，亦毋須達成任何條件。授出的購股權於2017年7月3日起計12個月內不得行使。於2018年12月31日，並無任何股份已歸屬或失效。

22 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%)。於2018年4月13日，董事會批准將予獎勵的最多股份數目變更為69,319,016股(即於2011年12月30日本公司已發行股份之2%)。

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2018年12月31日，該信託於市場購買36,006,000股普通股，總額為523,258,000港元(相等於人民幣426,551,000元)，其中33,331,501股股份根據股份計劃授予合資格僱員。截至2018年12月31日，已授出股份中，22,675,231股股份已歸屬，3,277,922股股份已失效。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前服務至授出函內所訂明的指定期間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該信託持有。

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	
	2018年	2017年
期初尚未歸屬的股份	7,899,586	3,517,115
已授出	7,378,348	7,899,586
已歸屬	(6,816,666)	(3,061,698)
已失效	(1,082,920)	(455,417)
期末尚未歸屬的股份	7,378,348	7,899,586

截至2018年12月31日止年度，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為152,068,672港元(相當於人民幣133,242,570元)(2017年：134,292,962港元，相當於人民幣112,256,830元)。

(d) 發行在外股份數目對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 千股	2017年 千股
已發行股份	3,301,493	3,387,022
股份計劃庫存股份	(13,331)	(14,298)
發行在外股份	3,288,162	3,372,724

(e) 重大非控制性權益

截至2018年及2017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(續)

截至2018年12月31日止年度

23 儲備

	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	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入之 金融資產儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	(185,787)	100,282	(137)	315,420	2,584,365	4,949	(127,772)	54,594,499	57,285,819
就採納香港財務報告準則第9號 所作調整，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	(54,728)	(54,728)
就採納香港財務報告準則第15號 所作調整，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	109,820	109,820
於2018年1月1日的結餘	(185,787)	100,282	(137)	315,420	2,584,365	4,949	(127,772)	54,649,591	57,340,911
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	8,834,790	8,834,790
匯兌儲備	-	-	137	-	-	-	-	-	137
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產 公允價值虧損，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(171,365)	-	(171,365)
不導致失去控制權的附屬公司 所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(2,448,538)	(2,448,538)
以權益結算及股份支付									
— 僱員服務價值	-	-	-	116,075	-	-	-	-	116,075
— 收購股份	-	(97,714)	-	-	-	-	-	-	(97,714)
— 已收股息	-	12,539	-	-	-	-	-	-	12,539
利潤分配	-	-	-	-	463,973	-	-	(463,973)	-
回購股份									
— 收購股份	-	-	-	-	-	-	-	(1,549,371)	(1,549,371)
— 已收股息	-	9,069	-	-	-	-	-	-	9,069
— 註銷股份	-	7,289	-	-	-	-	-	-	7,289
已付2017年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,713,359)	(1,713,359)
已付2018年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,447,832)	(1,447,832)
於2018年12月31日的結餘	(185,787)	31,465	-	431,495	3,048,338	4,949	(299,137)	55,861,308	58,892,631
即：									
擬派末期股息								1,971,784	1,971,784
其他								53,889,524	56,920,847
								55,861,308	58,892,631

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

23 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		法定儲備 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	可供出售		總計 人民幣千元
				酬金儲備 人民幣千元	金融資產儲備 人民幣千元			保留盈利 人民幣千元		
於2017年1月1日的結餘	(185,787)	396,083	(36)	239,950	1,866,540	4,949	(122,681)	49,908,169	52,107,187	
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	7,840,494	7,840,494	
可供出售金融資產公允價值虧損， 扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(5,091)	-	(5,091)	
匯兌儲備	-	-	(101)	-	-	-	-	-	(101)	
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益 變動	-	(236,983)	-	-	-	-	-	-	(236,983)	
以權益結算及股份支付										
— 僱員服務價值	-	-	-	75,470	-	-	-	-	75,470	
— 收購股份	-	(65,328)	-	-	-	-	-	-	(65,328)	
— 已收股息	-	6,510	-	-	-	-	-	-	6,510	
利潤分配	-	-	-	-	717,825	-	-	(717,825)	-	
已付2016年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,293,423)	(1,293,423)	
已付2017年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,142,916)	(1,142,916)	
於2017年12月31日的結餘	(185,787)	100,282	(137)	315,420	2,584,365	4,949	(127,772)	54,594,499	57,285,819	
即：										
擬派末期股息								1,638,371	1,638,371	
其他								52,956,128	55,647,448	
								54,594,499	57,285,819	

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。

24 永續資本工具

截至2017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1,200,000,000元，並於同年贖回後償非上市永續資本工具合共人民幣1,500,000,000元。

截至2018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1,700,000,000元，並於同年贖回後償非上市永續資本工具合共人民幣800,000,000元。

所有永續資本工具均無抵押無擔保。該等工具無到期日，發行人可酌情遞延支付分派，遞延分派的次數不受限制。永續資本工具可贖回。倘發行人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(續)

截至2018年12月31日止年度

25 借貸

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017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))	6,963,734	8,423,809
—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	9,835,604	3,874,787
—無抵押	19,106,984	10,302,801
來自其他金融機構的長期借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	10,291,900	9,452,000
—以股份作抵押(附註(iii))	1,000	—
—無抵押	545,384	1,274,152
高級票據—有抵押(附註(iv))	25,402,767	17,536,872
中期票據—無抵押(附註(v))	3,800,000	4,300,000
長期債券(附註(vi))	14,785,557	14,864,781
內資企業債券(附註(vii))	8,686,463	8,765,903
	99,419,393	78,795,105
減：須於一年內償還的長期銀行借貸部分	(5,431,656)	(2,072,967)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸部分	(224,384)	(463,425)
須於一年內償還的高級票據部分	(3,751,598)	(3,899,387)
須於一年內償還的中期票據部分	—	(3,000,000)
須於一年內償還的長期票據部分	(3,500,000)	—
須於一年內償還的內資企業債券部分	(8,686,463)	(49,854)
須於一年內償還的金額	(21,594,101)	(9,485,633)
	77,825,292	69,309,472
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	14,000	5,000
—無抵押	8,303,373	7,153,587
來自其他金融機構的短期借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	26,000	—
—以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	369,000	800,000
—無抵押	—	751,000
短期債券—無抵押(附註(viii))	1,000,000	—
非流動借貸的即期部分	21,594,101	9,485,633
	31,306,474	18,195,220

25 借貸(續)

附註：

(i) 於2018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17,295,634,000元(2017年：人民幣17,880,809,000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17(a))、持作銷售用途的落成物業(附註17(b))和受限制現金(附註21)作抵押，其中人民幣147,897,000元(2017年：人民幣132,500,000元)由許榮茂先生作進一步擔保。

(ii) 於2017年12月7日，本公司與由12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680,000,000美元融資及5,890,000,000港元融資，貸款本金中的15%將於2019年到期，35%將於2020年到期，50%將於2021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2018年12月31日，已提取680,000,000美元及5,890,000,000港元。

於2018年9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540,000,000美元融資及2,849,500,000港元融資，貸款本金中的5%將於2020年到期，25%將於2021年到期，70%將於2022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2018年12月31日，已提取30,000,000美元及158,305,000港元。

(iii) 於2018年12月31日，上海世茂195,000,000股(2017年12月31日：零)股份用以抵押集團公司來自其他金融機構借貸總額人民幣1,000,000元(2017年12月31日：零)。

於2018年12月31日，上海世茂179,000,000股(2017年12月31日：零)股份用以抵押集團公司銀行借貸總額人民幣369,000,000元(2017年12月31日：零)。

(iv) 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2018年1月22日提前贖回，支付之總贖回價為648,753,000美元，包括相等於高級票據本金額的104.063%，即624,378,000美元，另加於贖回日期之累計未付利息24,375,000美元。

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。

於2017年6月22日及2017年6月28日，本公司已發行本金總額為450,000,000美元及150,000,000美元於2022年7月3日到期且固定利率為4.750%的高級票據。於2017年12月4日，本公司已發行本金總額為400,000,000美元於2022年12月11日到期且固定利率為4.750%的高級票據。

於2018年1月30日，本公司已發行本金總額為500,000,000美元於2025年1月30日到期且固定利率為5.200%的高級票據。

於2018年3月8日，本公司已發行本金總額為人民幣950,000,000元於2021年3月15日到期且固定利率為5.750%的高級票據。

於2018年7月3日，本公司已發行本金總額為人民幣1,200,000,000元於2021年7月3日到期且固定利率為5.750%的高級票據。

於2018年10月16日，本公司已發行本金總額為250,000,000美元於2021年10月16日到期且固定利率為6.375%的高級票據。

於2018年12月17日，本公司已發行本金總額為570,000,000美元於2021年12月17日到期且固定利率為6.375%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。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

25 借貸(續)

附註：(續)

- (v) 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2018年3月12日贖回，支付之總贖回價為人民幣1,591,200,000元，包括本金人民幣1,500,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣91,200,000元。

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，於2018年7月10日贖回，支付之總贖回價為人民幣1,580,250,000元，包括本金人民幣1,500,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣80,250,000元。

於2017年1月6日，上海世茂已發行第一期本金總額達人民幣1,300,000,000元於2020年1月5日到期且固定利率為4.50%的中期票據。

於2018年2月6日，上海世茂已發行本金總額達人民幣800,000,000元於2021年2月7日到期且固定利率為6.43%的中期票據。

於2018年3月6日，上海世茂已發行本金總額達人民幣700,000,000元於2021年3月8日到期且固定利率為6.33%的中期票據。

於2018年12月17日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2020年12月17日到期且固定利率為5.00%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2018年9月18日，世茂建設提前贖回本金總額達人民幣100,100,000元原到期日為2020年9月18日且固定利率為3.9%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元於2019年3月23日到期且固定年利率為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元於2019年7月12日到期且固定年利率為3.38%的長期債券。

於2017年7月11日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,500,000,000元於2020年7月12日到期且固定利率為4.95%的長期債券。

於2017年9月20日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020年9月21日到期且固定利率為5.15%的長期債券。於2017年10月17日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2020年10月18日到期且固定利率為5.19%的長期債券。

- (vii) 本公司分別於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。

於2017年9月18日，本公司提前贖回本金總額達人民幣950,000,000元原到期日為2018年9月22日且固定利率為3.7%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣985,150,000元，包括本金人民幣950,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣35,150,000元。

於2018年9月22日，本公司提前贖回本金總額達人民幣50,000,000元且固定利率為3.7%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣51,850,000元，包括本金人民幣50,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣1,850,000元。

於2018年9月22日，本公司提前贖回本金總額達人民幣40,000,000元原到期日為2019年9月22日且固定利率為3.9%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣41,560,000元，包括本金人民幣40,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣1,560,000元。

- (viii) 於2017年12月31日，上海世茂已償清所有短期融資券。

於2018年4月25日，上海世茂發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2019年4月25日到期且固定利率為5.480%的短期融資券。

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

25 借貸(續)

本集團面臨的借貸利率變動風險，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2018年12月31日	23,103,690	365,000	4,178,964	50,177,638	77,825,292
於2017年12月31日	14,009,777	385,000	2,621,880	52,292,815	69,309,472
計入流動負債的借貸：					
於2018年12月31日	7,681,549	23,624,925	-	-	31,306,474
於2017年12月31日	8,900,435	9,294,785	-	-	18,195,220

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行借貸：		
1至2年內	5,364,504	6,820,634
2至5年內	22,044,454	10,513,188
多於5年	3,065,708	3,194,608
來自其他金融機構借貸：		
1至2年內	1,822,000	1,250,727
2至5年內	2,600,000	2,820,000
多於5年	6,191,900	6,192,000
內資企業債券：		
1至2年內	-	2,991,214
2至5年內	-	5,724,836
高級票據：		
2至5年內	18,244,283	13,637,484
多於5年	3,406,886	-
中期票據：		
1至2年內	2,300,000	-
2至5年內	1,500,000	1,300,000
長期債券：		
1至2年內	9,899,424	3,500,000
2至5年內	1,386,133	11,364,781
	77,825,292	69,309,472

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

25 借貸(續)

於結算日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
銀行借貸—人民幣	4.91%	4.83%
銀行借貸—美元	3.87%	3.58%
銀行借貸—港元	3.38%	2.64%
銀行借貸—日圓	1.12%	1.06%
銀行借貸—澳元	—	3.26%
高級票據—美元	6.65%	6.98%
來自其他金融機構借貸—人民幣	5.66%	5.77%

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	21,651,169	21,030,489
固定利率部分—其他	28,533,457	28,390,364
浮動利率部分	27,640,666	27,497,292
於2018年12月31日	77,825,292	76,918,145
固定利率部分—高級票據	13,637,485	14,194,491
固定利率部分—其他	38,655,330	38,251,167
浮動利率部分	17,016,657	17,090,056
於2017年12月31日	69,309,472	69,535,714

由於貼現影響不大，流動借貸的公允價值近似於其賬面值。於2018年12月31日計入非流動負債的高級票據公允價值為人民幣21,030,489,000元(2017年：人民幣14,194,491,000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。

其他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。其他非流動借貸的公允價值在公允價值層級第三級內。

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

26 融資租賃負債

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計入流動負債	-	130,560

截至2018年及2017年12月31日，酒店設施的融資租賃負債於三至五年內分期償還，實際利率介乎3.20%至5.81%。截至2018年12月31日止年度，本集團提前終止其中十一項租賃並償清分期款項及融資費用。截至2017年12月31日止年度，本集團提前終止其中一項租賃並償清分期款項及融資費用。

於2018年及2017年12月31日，本集團的融資租賃負債均以人民幣計值。

27 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
	50,585,171	33,524,265

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
	41,104,519	26,403,178

(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
	3,585,697	2,905,965

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

28 應付關聯方款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
— 聯營公司	4,189,043	3,016,217
— 合營企業	16,643,004	18,156,243
— 非控制性權益	17,402,595	12,696,059
	38,234,642	33,868,519

應付聯營公司及合營企業款項主要指預收建材款項及其他經營和融資活動款項。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。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

29 其他收入／其他收益－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
其他收入		
已收政府補助金	100,193	161,417
其他收益－淨額		
出售及視作出售附屬公司(失去控制權)之淨收益(附註41(c)及41(d))	53,388	119,947
衍生金融工具收益(附註20)	11,278	—
銀行發行之結構性產品的投資所得收益	19,558	85,847
出售其他金融機構發行之結構性產品的投資所得收益	—	5,001
收購附屬公司之收益(附註41(a))	1,814	34,183
罰款收入(附註)	70,586	96,662
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益(附註14)	6,350	—
其他	34,113	42,038
	197,087	383,678
	297,280	545,095

附註：

罰款收入指向違反物業銷售買賣協議的買家或提前終止租約的租戶收取的罰款。

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

30 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(附註32(a))	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(附註6)	585,515	580,353
土地使用權攤銷(附註8)	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(附註7(a))	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(附註17(b))	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	64,511,534	53,971,738

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

31 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)
融資收入	(786,116)	(2,059,980)
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
	6,899,063	5,733,993
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)
融資成本	1,123,143	731,566
融資成本／(收入)－淨額	337,027	(1,328,414)

32 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資及薪金	1,585,045	1,302,725
退休金成本—法定退休金(附註(b))	165,284	141,598
其他津貼及福利	329,908	278,901
	2,080,237	1,723,224

(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。

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

32 僱員福利開支(續)

(c) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士包括四名董事(2017年：五名董事)，彼等酬金於附註33所載分析列示。年內應付餘下一名人士(2017年：零)的酬金如下：

	2018年 人民幣千元
基本薪金、住房補貼、購股權、其他津貼及實物福利	4,437
退休金計劃供款	112
花紅	390

相關酬金的範圍如下：

	人數 2018年
酬金範圍(人民幣元)	
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	1

33 董事福利及權益

(a) 董事酬金

截至2018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	僱主對							總計 人民幣千元
	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	退休福利計劃 的供款 人民幣千元	僱員股份 獎勵計劃 人民幣千元		
執行董事								
許榮茂先生	-	5,278	880	-	-	-	6,158	
許世壇先生	-	6,850	-	-	16	2,065	8,931	
湯滂女士	-	2,550	765	60	108	1,758	5,241	
廖魯江先生(附註1)	-	179	-	12	8	-	199	
非執行董事								
劉賽飛先生	-	2,911	289	-	-	-	3,200	
獨立非執行董事								
簡麗娟女士	317	-	-	-	-	-	317	
呂紅兵先生	317	-	-	-	-	-	317	
林清錦先生	317	-	-	-	-	-	317	
	951	17,768	1,934	72	132	3,823	24,680	

附註1：

廖魯江先生自2018年1月31日起辭任執行董事。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

33 董事福利及權益(續)**(a) 董事酬金(續)**

截至2017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		總計 人民幣千元
					退休福利計劃 的供款 人民幣千元	僱員股份 獎勵計劃 人民幣千元	
執行董事							
許榮茂先生	-	5,015	836	-	-	-	5,851
許世壇先生	-	5,530	-	-	15	734	6,279
湯沸女士	-	1,822	170	60	99	1,193	3,344
廖魯江先生(附註1)	-	2,150	2,150	144	99	534	5,077
關乃桂先生(附註1)	-	1,369	-	90	74	1,144	2,677
非執行董事							
劉賽飛先生	-	2,646	525	-	-	-	3,171
獨立非執行董事							
簡麗娟女士	301	-	-	-	-	-	301
呂紅兵先生	301	-	-	-	-	-	301
林清錦先生	301	-	-	-	-	-	301
	903	18,532	3,681	294	287	3,605	27,302

附註1：

廖魯江先生自2018年1月31日起辭任執行董事。

關乃桂先生自2017年9月30日起辭任執行董事。

(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(續)
截至2018年12月31日止年度

34 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		
— 中國企業及預扣所得稅	5,382,757	4,012,947
— 中國土地增值稅	4,537,855	4,012,632
	9,920,612	8,025,579
遞延所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅(附註15)	406,661	95,481
	10,327,273	8,121,060

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前利潤	22,638,205	18,691,753
加：應佔聯營公司和合營企業業績	233,469	315,376
減：土地增值稅	(4,537,855)	(4,012,632)
	18,333,819	14,994,497
按中國企業所得稅率25%(2017年：25%)計算	4,583,455	3,748,624
其他國家或地區不同稅率的影響	(4,075)	(1,880)
不能扣減所得稅的支出(附註(a))	478,033	315,208
毋須課稅的收入(附註(b))	(280,552)	(379,225)
未確認的稅務虧損	492,327	154,553
中國企業所得稅開支	5,269,188	3,837,280
中國土地增值稅開支	4,537,855	4,012,632
中國預扣所得稅	520,230	271,148
	10,327,273	8,121,060

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(續)

截至2018年12月31日止年度

34 所得稅開支(續)

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。

35 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)	3,337,541	3,373,739
每股基本盈利(人民幣分)	264.7	232.4

每股攤薄盈利乃就股份計劃授出的股份(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

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

36 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
	3,641,513	2,896,424

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(相等於人民幣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。

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

37 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前利潤	22,638,205	18,691,753
調整項目：		
利息收入	(786,116)	(581,511)
利息開支	906,457	731,566
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
折舊	585,515	580,353
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績	233,469	315,376
出售及視作出售附屬公司(失去控制權)之淨收益	(53,388)	(119,947)
收購附屬公司之淨收益	(1,814)	(34,183)
土地使用權攤銷	78,368	84,991
衍生金融工具公允價值(收益)/虧損	(11,278)	86,979
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益	(6,350)	-
銀行發行的結構性產品的投資所得利息	(19,558)	(85,847)
出售其他金融機構發行之結構性產品的投資所得收益	-	(5,001)
投資物業公允價值收益	(1,910,251)	(679,484)
以權益結算及股份支付計劃產生的僱員服務價值	116,075	75,470
匯兌虧損/(收益)淨額	216,686	(1,478,469)
	22,050,376	17,754,834
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	(27,622,215)	(12,692,428)
其他非流動資產	(482,524)	(803,556)
生物性資產	18,652	(15,831)
受限制現金	(32,270)	(59,447)
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	(1,558,783)	9,963,939
應付貿易賬款及其他應付賬款	12,996,060	5,101,794
已收客戶合約負債/預收客戶款項	9,468,329	1,087,470
應付關聯公司款項(不包括非控制性權益)	(340,413)	2,405,079
經營業務所得現金淨額	14,497,212	22,741,854

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

37 綜合現金流量表附註(續)

(b) 負債淨額對賬

負債淨額	2018年 人民幣千元				
借貸—須於一年內償還	31,306,474				
借貸—須於一年後償還	77,825,292				
現金及現金等價物	(43,688,296)				
負債淨額	65,443,470				
總負債—固定利率	68,980,808				
總負債—浮動利率	40,150,958				
現金及現金等價物	(43,688,296)				
負債淨額	65,443,470				

	其他資產	融資活動負債			合計
	現金及 現金等價物	一年內到期 融資租賃	一年內到期 借貸	一年後到期 借貸	
	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
2017年12月31日負債淨額	(28,537,441)	130,560	18,195,220	69,309,472	59,097,811
現金流量	(15,112,842)	(130,560)	(9,378,931)	27,346,749	2,724,416
匯率調整	(38,013)	-	332,271	1,849,747	2,144,005
重新分類	-	-	21,594,101	(21,594,101)	-
其他非現金變動	-	-	563,813	913,425	1,477,238
2018年12月31日負債淨額	(43,688,296)	-	31,306,474	77,825,292	65,443,470

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 主要附屬公司、聯營公司和合營企業

本集團於2018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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司 – 於中國成立及營業					
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3,751,168,261元	58.92%	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
西藏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
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
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
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
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
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
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
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

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
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
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
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
瀋陽世茂新發展置業有限公司	2006年12月5日	外資企業	註冊資本 108,900,000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
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
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
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491,412,640元	58.92%	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

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
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
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
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
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
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
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
重慶浚亮房地產開發有限公司	2007年7月25日	外資企業	註冊資本 200,000,000美元	100%	物業發展
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
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

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
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
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
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
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
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
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
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
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

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
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16,000,000,000元	49.05%	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
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1,470,000,000元	100%	物業發展
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
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
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
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	58.92%	物業發展
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	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	100%	物業發展
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

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
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	100%	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	100%	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
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
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
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
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

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
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
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
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
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	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
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	100%	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	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
杭州世融匯置業有限公司	2013年5月29日	外資企業	註冊資本 150,000,000美元	51%	物業發展

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
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
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
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
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
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
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
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
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 121,060,000美元	100%	物業發展
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 75,940,000美元	100%	物業發展

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
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1,310,000,000元	58.92%	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600,000,000元	100%	投資控股
泉州美亞環境工程有限公司	2014年6月25日	內資企業	註冊資本 人民幣39,000,000元	51%	物業發展
泉州美亞商業管理有限公司	2014年6月25日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	51%	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
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	100%	物業發展
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%	商業管理
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%	商業管理
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%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
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
銀川世海房地產有限公司	2015年9月2日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	51%	物業發展
無錫迎碧房地產開發有限公司	2016年1月4日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	51%	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103,624,000元	96.5%	物業發展
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	55.04%	物業發展
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
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
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
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%	商業管理

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
銀川世茂新體驗置業有限公司	2016年8月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	96.5%	物業發展
銀川世茂新領域置業有限公司	2016年8月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	96.5%	物業發展
銀川世茂新里程置業有限公司	2016年8月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
杭州融大齊雲置業有限公司	2016年9月8日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	51%	物業發展
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
上海益碧房地產開發有限公司	2017年1月19日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	51%	物業發展
上海茂環置業有限公司	2017年2月6日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	51%	物業發展
福建世茂嘉年華房地產開發有限公司	2017年3月14日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	96.8%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
福州世茂悅盈置業有限公司	2017年7月3日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	65%	物業發展
廈門市毅駿置業有限公司	2017年8月9日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	50%	物業發展
福州世茂世盈置業有限公司	2017年9月22日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	65%	物業發展
深圳市坪山區城投宏源投資有限公司	2017年12月15日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	35.35%	物業發展
莆田世茂置業有限公司	2017年12月27日	內資企業	註冊資本 人民幣60,000,000元	95%	物業發展
寧波世茂新領航置業有限公司	2017年12月27日	內資企業	註冊資本 人民幣800,000,000元	51%	物業發展
漳州中世置業有限公司	2018年3月5日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	51%	物業發展
濟南世茂新陽置業有限公司	2018年3月23日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	70%	物業發展
平陽世盈房地產開發有限公司	2018年6月4日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	51%	物業發展

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
湖州世茂房地產開發有限公司	2018年7月5日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100%	物業發展
銀川世茂嘉年華房地產開發有限公司	2018年7月11日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	96.5%	物業發展
徐州世茂新世紀置業有限公司	2018年8月6日	內資企業	註冊資本 人民幣566,500,000元	100%	物業發展
青島世茂世悅置業有限公司	2018年8月7日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100%	物業發展
湖北長建茂房地產開發有限公司	2018年8月27日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	40.32%	物業發展
湖北長荊上河置業有限公司	2018年8月27日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	60%	物業發展
主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業					
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
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
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
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

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於英屬處女群島註冊成立及營業(續)					
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
Precise Choice Investments Limited	2001年10月18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
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
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
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
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
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
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
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
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
East Lighter 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
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
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
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

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司 – 於英屬處女群島註冊成立及營業(續)					
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
Win Real Group Limited	2007年5月29日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
海峽建設投資(控股)有限公司	2009年11月17日	有限公司	450,000,000美元 45,000股普通股	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
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
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
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
Shimao Mini Hotel Group Limited	2014年4月22日	有限公司	100美元100股普通股	51%	投資控股

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於香港註冊成立及營業					
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
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
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
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
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
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
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
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
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
萃泰國際有限公司	2007年5月11日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司－於香港註冊成立及營業(續)					
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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%	物業發展
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%	物業發展
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

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
聯營公司－於中國成立及營業					
成都市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4,030,000,000元	33.33%	物業發展
廣州市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
北京創譽房地產開發有限公司	2013年4月2日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	50%	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
杭州龍尚房地產開發有限公司	2016年8月8日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000,000元	25%	物業發展
蘇州孚元置業有限公司	2017年7月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	24.5%	物業發展
聯營公司－於英屬處女群島成立及營業					
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
合營企業－於中國成立及營業					
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
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
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 人民幣2,059,377,000元	26.67%	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

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
合營企業 - 於中國成立及營業(續)					
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
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
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
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
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
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
寧波鼎峰房地產開發有限公司	2013年9月17日	內資企業	註冊資本 人民幣125,000,000元	40%	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
南寧世茂投資有限公司	2014年4月9日	內資企業	註冊資本 人民幣440,000,000元	50%	物業發展
杭州茂國悅盈置業有限公司	2017年2月16日	內資企業	註冊資本 人民幣1,500,000,000元	50%	物業發展

38 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2018年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
合營企業－於中國成立及營業(續)					
廣州新合房地產有限公司	2017年5月11日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	33%	物業發展
濟南碧世榮光房地產開發有限公司	2017年6月19日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	33%	物業發展
佛山市新紀元置業有限公司	2017年6月27日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	50%	物業發展
北京遠創興茂置業有限公司	2017年8月15日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	30%	物業發展
福州世茂瑞盈置業有限公司	2018年1月4日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	20%	物業發展
南平世茂新紀元置業有限公司	2018年5月15日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	42%	物業發展
滄鑾(廈門)置業有限公司	2018年6月29日	內資企業	註冊資本 人民幣1,455,000,000元	25%	物業發展
合營企業－於香港成立及營業					
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
天基置業有限公司	2017年4月10日	有限公司	1股1港元普通股	22.5%	物業發展

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

39 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	18,174,775	11,799,064

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	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就借貸提供擔保	2018-2022	8,956,494	6,958,785

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2018年12月31日，本集團所提供的相關擔保為人民幣8,956,494,000元(2017年：人民幣6,958,785,000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元於截至2016年12月31日止年度損益內的「其他收入／其他收益－淨額」確認。於2018年12月31日，該法律訴訟仍在審理。董事考慮適當法律意見後認為，該法律訴訟不會導致超出2017年及2018年12月31日所撥備估計金額的重大虧損。截至2018年12月31日止年度，並無計提或撥回其他撥備。

對於其他針對本集團的訴訟，董事認為截至2018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。

40 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	1,541,416	1,365,178
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	9,288,768	20,365,570
— 由本集團發展作銷售用途的物業	38,315,818	28,696,742
	49,146,002	50,427,490

(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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1年內	253,454	138,997
2年至5年內	215,141	336,916
多於5年	45,697	142,376
	514,292	618,289

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

41 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) 若干合營企業變更為附屬公司

2018年，本集團收購本集團數家合營企業的股權，代價為人民幣1,966,819,000元。本集團於收購後根據修訂後的組織章程細則擁有該等公司的控制權。業務合併前，於該等合營企業的投資賬面值為人民幣1,488,527,000元。該項收購導致現金流出淨額人民幣312,145,000元，並因而確認收益人民幣1,814,000元。

下表概列於收購日之已付代價、所收購資產、所承擔負債及非控制性權益的公允價值。

	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：	
現金及現金等價物	1,654,674
發展中物業	10,279,491
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	2,691,095
物業及設備	1,140
遞延稅項資產	44,626
借貸	(2,615,000)
合約負債	(3,772,807)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(4,585,308)
可識別總資產淨值	3,697,911
非控制性權益	(240,751)
所收購之總資產淨值	3,457,160
先前持有合營企業權益的賬面值(附註11(b))	(1,488,527)
已付現金代價	(1,966,819)
收購收益(附註29)	1,814
已付現金代價	(1,966,819)
所收購實體之現金及現金等價物	1,654,674
收購產生之現金流出淨額	(312,145)

41 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) 收購附屬公司

2018年，本集團收購六家公司的股權，代價為人民幣139,547,000元。本集團於收購後根據修訂後的組織章程細則擁有該等公司的控制權。該項收購導致現金流入淨額人民幣307,305,000元。並無因收購確認收益或虧損。

下表概列於收購日之已付代價、所收購資產、所承擔負債及非控制性權益的公允價值。

	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：	
現金及現金等價物	446,852
發展中物業	2,105,045
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	820,466
物業及設備	353
遞延稅項資產	5,536
借貸	(84,000)
合約負債	(591,663)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,996,178)
可識別總資產淨值	706,411
非控制性權益	(566,864)
所收購之總資產淨值	139,547
已付現金代價	(139,547)
收購收益	-
已付現金代價	(139,547)
所收購實體之現金及現金等價物	446,852
收購產生之現金流入淨額	307,305

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

41 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) 出售附屬公司(失去控制權)

於2018年，本集團失去對若干附屬公司的控制權。本集團所持該等合營企業餘下權益之公允價值為人民幣877,465,000元。該項出售導致現金流入淨額人民幣453,009,000元和淨收益人民幣15,207,000元。

所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
現金及現金等價物	396,576
持作銷售用途的落成物業	723,961
發展中物業	2,104,541
物業及設備	312,376
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	746,092
預付所得稅	103,169
土地使用權(附註8)	92,052
其他長期資產	598,819
遞延稅項資產(附註15)	9,996
借貸	(519,181)
合約負債	(776,543)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(2,039,870)
可識別總資產淨值	1,751,988
非控制性權益	(40,145)
所出售之資產淨值	1,711,843
合營企業保留權益之公允價值	877,465
已收總代價	849,585
所出售之資產淨值	(1,711,843)
出售收益(附註29)	15,207
總代價	849,585
減：所出售實體之現金及現金等價物	(396,576)
出售產生之現金流入淨額	453,009

41 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)

(d) 視作出售附屬公司

於2018年，本集團失去對若干附屬公司的控制權。本集團所持該等公司餘下權益之公允價值為人民幣748,560,000元。該項視作出售導致現金流出淨額人民幣309,086,000元和淨收益人民幣38,181,000元。

所出售之資產淨值與出售之收益及現金流出對銷如下：

	出售日 人民幣千元
現金及現金等價物	309,086
其他資產	310,696
發展中物業	1,090,960
物業及設備	50,037
遞延稅項資產(附註15)	18,966
土地使用權(附註8)	191,456
借貸	(702,581)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(555,292)
可識別總資產淨值	713,328
非控制性權益	(2,949)
所出售之資產淨值	710,379
視作出售附屬公司之收益：	
保留權益之公允價值	748,560
所出售之資產淨值	(710,379)
視作出售之收益(附註29)	38,181
視作出售產生之現金流出淨額	(309,086)

(e) 與非控制性權益進行的交易

(i) 非控制性權益注資

截至2018年12月31日止年度，非控制性權益向本集團多次注資，總額人民幣6,228,072,000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2018年12月31日止年度，本集團以代價淨額人民幣6,311,799,000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3,863,261,000元及人民幣2,448,538,000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	3,863,261
本期間支付予非控制性權益的代價	(4,071,799)
過往年度預付及入賬至「其他非流動資產」的代價	(2,240,000)
於權益確認的已付超額代價	(2,448,538)

綜合財務報表附註(續)

截至2018年12月31日止年度

42 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59.003%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(a) 除於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團於截至2018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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	257,770	68,629

(b) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
酬金		
—薪金和其他短期僱員福利	19,774	22,507
—退休計劃供款	132	287
	19,906	22,794

43 報告期後事項

2019年1月10日，本公司提早贖回原到期日為2022年2月10日的本金總額550,000,000美元固定利率為8.375%的高級票據。

2019年1月14日，上海世茂發行本金總額為人民幣2,000,000,000元於2022年1月15日到期固定利率為4.65%的中期票據。

2019年2月13日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元於2024年2月21日到期固定利率為6.125%的高級票據。

2019年3月18日，本公司提早贖回原到期日為2022年2月10日的本金總額550,000,000美元固定利率為8.375%的高級票據。

2019年3月19日，上海世茂發行本金總額人民幣1,000,000,000元於2022年3月19日到期固定利率為4.64%的長期債券。

2016年3月21日，上海世茂發行本金總額為人民幣2,000,000,000元於2019年3月20日到期固定利率為3.29%的中期票據，於2019年3月21日贖回，支付之總贖回價為人民幣2,065,800,000元，包括本金人民幣2,000,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣65,800,000元。

2019年3月25日，上海世茂發行本金總額人民幣1,000,000,000元於2020年3月25日到期固定利率為3.67%的短期融資券。

44 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2019年3月26日經本公司董事會批准。

綜合財務報表附註(續)
截至2018年12月31日止年度

45 本公司資產負債及儲備變動表
本公司資產負債表

	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元	經審計 2017年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的權益	33,872,356	22,691,075
其他非流動資產	159,315	2,305,086
	34,031,671	24,996,161
流動資產		
其他應收賬款	7,171	-
衍生金融工具	12,468	1,190
應收附屬公司股息	20,233,419	13,000,000
現金及現金等價物	694,209	318,218
	20,947,267	13,319,408
總資產	54,978,938	38,315,569
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	341,575	348,864
儲備		
— 擬派末期股息	1,971,784	1,638,371
— 其他	3,567,419	1,203,029
總權益	5,880,778	3,190,264
負債		
非流動負債		
借貸	40,524,374	28,708,753
流動負債		
借貸	7,515,480	5,421,488
其他應付賬款及應計費用	833,733	772,081
應付附屬公司款項	224,573	222,983
	8,573,786	6,416,552
總負債	49,098,160	35,125,305
總權益及負債	54,978,938	38,315,569
流動資產淨額	12,373,481	6,902,856
總資產減流動負債	46,405,152	31,899,017

第78至184頁的財務報表於2019年3月26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(續)

截至2018年12月31日止年度

45 本公司資產負債及儲備變動表(續)

本公司儲備變動表

	股份溢價 人民幣千元 (附註(i))	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 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	640,514	212,681	4,949	2,255,012	3,113,156
年度利潤	-	-	-	2,147,931	2,147,931
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	-	75,470	-	-	75,470
— 購買股份	(65,328)	-	-	-	(65,328)
— 已收股息	6,510	-	-	-	6,510
已付2016年末期股息	-	-	-	(1,293,423)	(1,293,423)
已付2017年中期股息	-	-	-	(1,142,916)	(1,142,916)
於2017年12月31日的結餘	581,696	288,151	4,949	1,966,604	2,841,400
即：					
擬派末期股息				1,638,371	1,638,371
其他				328,233	1,203,029
				1,966,604	2,841,400
於2018年1月1日的結餘	581,696	288,151	4,949	1,966,604	2,841,400
年度利潤	-	-	-	7,361,107	7,361,107
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	-	116,075	-	-	116,075
— 購買股份	(97,714)	-	-	-	(97,714)
— 已收股息	12,539	-	-	-	12,539
回購股份					
— 收購股份	-	-	-	(1,549,371)	(1,549,371)
— 已收股息	9,069	-	-	-	9,069
— 註銷股份	7,289	-	-	-	7,289
已付2017年末期股息	-	-	-	(1,713,359)	(1,713,359)
已付2018年中期股息	-	-	-	(1,447,832)	(1,447,832)
於2018年12月31日的結餘	512,879	404,226	4,949	4,617,149	5,539,203
即：					
擬派末期股息				1,971,784	1,971,784
其他				2,645,365	3,567,419
				4,617,149	5,539,203

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22)。



