

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

# SHIMAO 世茂房地產

SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2019年12月31日止全年業績

## 業績摘要

1. 2019年簽約額為人民幣2,600.66億元，同比大幅上升47.6%。簽約面積由2018年的1,068.7萬平方米同比大幅增加37.1%至2019年的1,465.6萬平方米。
2. 於2019年12月31日，本集團的土地儲備約為7,679萬平方米(權益前)。2019年，本集團新增土地儲備3,092萬平方米(權益前)。
3. 營業額上升30.4%至人民幣1,115.17億元(2018年：人民幣855.13億元)。酒店、商業運營、物業管理收入及其他增加35.2%至人民幣62.26億元。
4. 毛利額上升26.6%至人民幣341.31億元(2018年：人民幣269.49億元)。毛利率為30.6%。
5. 年內核心業務淨利潤上升30.6%至約人民幣153.25億元(2018年：人民幣117.32億元)。年內股東應佔核心業務淨利潤上升22.5%至約人民幣104.78億元(2018年：人民幣85.51億元)，股東應佔核心業務淨利潤率為14.1%。
6. 於2019年12月31日的淨負債率為59.7%。於2019年12月31日，本集團資金充裕，賬面現金約為人民幣596.23億元，未動用銀行及其他金融機構融資額度約為人民幣500.00億元。穆迪將本集團的信用評級升至Ba1。
7. 董事會建議派發末期股息每股85港仙，連同中期股息每股60港仙，全年股息每股1.45港元，同比上升20.8%。

## 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2019年12月31日止全年業績報告。

## 市場和展望

2019年「房住不炒」主基調不變，各城市貫徹實施「一城一策」，調控政策有收有放，房地產市場整體保持穩定發展。根據國家統計局數據，全國商品房銷售額再創歷史新高，約為人民幣159,725億元，同比增長6.5%。

2020年新型冠狀病毒肺炎爆發，對整體經濟及氣氛造成衝擊，增加經濟下行壓力。中央政府再次提出「穩地價、穩房價、穩預期」，「因城施策」將持續運行，城市分化加劇；一、二線城市整體市場保持平穩、預期向好，三、四線城市市場下行壓力增加。

## 銷售業績

2019年，我們見證了市場錯綜複雜，行業反躬自省的一年。世茂勇攀高峰，運籌帷幄，2019年全年實現合約銷售總額約為人民幣2,600億元，同比上升48%。我們行成於思，持續追求精益求精的產品資源與結構；我們恪守初心，實現連續三年的「有質量高速增長」。

## 世茂策略

世茂緊隨國家發展步伐，在國家戰略重點區域：京津冀、長江中下游、海峽西岸、珠三角、成渝、山東半島等「核心城市群」持續深耕，重點佈局經濟發展水平較高及需求旺盛的一二線及強三四線城市。縱觀世茂發展版圖，優質資源儲備充足，總貨值逾人民幣13,000億元，帶來較強的「抗風險」及「強溢價」能力。同時，我們緊隨《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，充分發揮多元業務佈局及資源整合優勢，多層面助力粵港澳大灣區深度融合發展，目前在粵港澳大灣區土地儲備的總可售貨值已達人民幣3,800億元。

在「公司制」充分授權的管理制度下，各地區公司的「主人翁精神」持續獲得激發，助力運營效率全面提升。世茂海峽發展公司(原世茂福建地區公司，「世茂海峽」)在年內正式開啟「深耕核心都市圈、縱深戰略城市群」的發展策略，以逾人民幣550億元的銷售金額，連續三年穩居福建省市場榜首。世茂海峽所取得的成績正是世茂強勁發展動力的縮影。展望2020年，「公司制」持續優化，明確制定以「權益後利潤」貢獻為考核重點的升降級制度，為實現連續五年「有質量高速增長」的目標提供堅實的運營基礎和保障。

## 土地獲取方式靈活多樣

本集團在土地儲備方面審慎而積極。為積極應對國家出台「因城施策」及其持續運行的影響，相應調整購地策略。年內增加土地儲備3,092萬平方米，新增土地儲備可售貨值約人民幣5,000億元，其中收併購項目佔比達到65%。截至2019年12月31日，本集團已進駐全國120個城市，旗下擁有349個項目，共7,679萬平方米(權益前)的優質土地。

同時，世茂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，持續加大土地資源獲取。

## 堅持穩健財務政策

本集團現金流管理追根溯源，強化資金造血效益，以收定支、量入為出，與優質資源相得益彰，嚴控高速發展併發症，保證財務健康，步履輕盈。本集團全年實現回款人民幣1,950億元，與合約銷售額總比增長一致，實現可持續增長。

本集團與境內外40多家機構建立了戰略合作關係，在本年地產融資政策急速收緊的嚴峻形勢下從容應對，進取開拓金融創新，同時在公開市場上屢創佳績。本集團境內子公司在境內公開市場分批發行了長期公司債共人民幣74億元，其中7年期債券利率為4.8%，體現了年期長和成本低的優勢。2020年3月，上海世茂建設有限公司（「世茂建設」）成功發行公司債共人民幣45億元，其中5年期債券利率為3.23%；7年期債券利率為3.9%，再創世茂債券發行成本新低。同時在境外積極尋求機遇，年內發行兩筆共20億美元債以置換11億美元債，其中7年期美元債利率為5.6%。2020年1月，本集團把握市場機遇，向機構投資者成功配售1.58億股股份，集資所得款項淨額約為46.38億港元，進一步強化本集團的資產負債表及資本基礎。2019年本集團融資成本進一步降低至5.6%。

我們欣慰於資本市場一如既往的信任和青睞。2019年，穆迪將世茂的評級由「Ba2」提升至「Ba1」，展望為「穩定」。標準普爾及惠譽國際分別維持本集團「BB+」及「BBB-」的評級；國內主要評級機構亦維持世茂「AAA」的主體最高信用等級。未動用金融機構資金額度充足，繼續長效發揮緩沖保護屏障。

## 多元業務佈局

多元業務的深耕佈局不僅提升了世茂在穿越市場週期的競爭力，也為實現可持續發展注入強勁的內驅力。

酒店業務方面，世茂始終專注於城市級乃至世界級地標酒店的打造與經營。截至2019年末，世茂酒店已佈局國內一、二線城市及熱門旅遊目的地，已開業的自持酒店有22家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店、上海世茂皇家艾美酒店及廈門康萊德酒店等，擁有客房數量近7,200間。另外，世茂與喜達屋資本合作成立世茂喜達酒店集團（「世茂喜達」），已擁有「御榕」、「茂御」、「茂御居」等7個各具特色的酒店品牌。其中，專為千禧一代設計的品牌「凡象」，旗下首家酒店—廈門世茂凡象酒店已於2019年底盛大開業。

商娛業務方面，世茂首次發佈「4+2+M」多元業態組合：包括4大商業業務、2大主題娛樂以及「Mix & More」的其他新增業務。年內，亞太區首家藍精靈主題樂園「上海世茂精靈之城主題樂園二期藍精靈樂園」已啟動試營業；首個服務式精裝辦公產品「茂空間MWorks」於南京亮相。世茂致力於以多元業態的組合創新深度契合消費者差異化需求，為城市生活注入更美好力量。

物業管理業務方面，物業服務品牌正式煥新升級為「世茂服務」，並以「美好生活智造者」的全新品牌亮相，不斷拓寬服務邊界、深化用戶服務概念。並且，創新構建「Ocean X世茂深藍服務系統」，為業主與用戶帶來質量生活與智能服務升級體驗。隨著新品牌的發佈，世茂服務積極開拓第三方業務，截至2019年12月31日，已簽約面積逾1億平方米。

在城市轉型升級大背景下，本集團積極把握智慧城市的發展趨勢，與全球領先的人工智能平台商湯科技、雲知聲等建立戰略合作關係，部分成果已在世茂社區、酒店及商業等場景落場，為城市智能升級貢獻力量。

## 社會責任

融責任於血脈，以匠心為傳承。強勁增長背後，我們亦時刻關注企業社會責任的落實，踐行責任與擔當。世茂通過新家園協會連續多年舉辦「四海一家」青年交流等活動，增強香港青年與內地交流融合，樹立深刻民族自豪感。世茂積極投身醫療扶貧，開展多項公益項目，為飽受病疾困擾的患者帶來希望。面對新冠疫情，世茂捐贈3,000萬港元及醫療設備和物資，以支援抗疫防控工作，為民眾的安全和健康貢獻一份力量。

## 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85港仙（2018年：每股70港仙），連同中期股息每股60港仙，全年股息每股1.45港元（2018年全年股息：每股1.20港元）。

## 致謝

2019年，世茂迎來三十而立，三十年的成就與夢想，屬於每一位世茂人。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、地方政府和客戶，以及與本公司共同努力的董事、管理層和全體員工，致以衷心的感謝和深切的敬意。行穩致遠是我們堅實的根基，有賴大家的支持及關注，世茂將繼續一往無前，開啟下一個嶄新的30年！

許榮茂  
主席

香港，2020年3月30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、商業運營、酒店經營以及物業管理的業務。截至2019年12月31日止年度，本集團營業額達到人民幣1,115.2億元，較2018年人民幣855.1億元增長30.4%。年內物業銷售收入為人民幣1,052.9億元，佔收益總額的94.4%。平均入賬銷售價格從2018年每平方米人民幣13,807元上升8.6%到2019年每平方米人民幣15,001元。

##### 2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2019年本集團合約銷售額達人民幣2,600.7億元，完成全年銷售目標的124%。累計銷售面積達1,465.6萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣17,744元。

2019年，本集團在市場整體保持平穩運行的前提下，一方面基於各項政策調控以穩應對，加強因城施策、理性施策和結構優化，以前瞻性的佈局助力業績跨步向前。展望2020年，本集團將推出約1,992萬平方米的可售面積，連同截至2019年12月31日止約824萬平方米的可售面積，本集團於2020年可出售總面積約為2,816萬平方米。

##### 3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2019年繼續為本集團的高品質發展年，在建面積達4,279萬平方米，竣工的總樓面面積約為951萬平方米，較去年的892萬平方米上升6.5%。展望2020年，本集團計劃在建面積約5,500萬平方米，竣工總樓面面積約1,150萬平方米，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

年內，本集團增加土地儲備3,092萬平方米(權益前)，其中從金額來看收購佔比約65%，土地獲取方式靈活多樣。截至2019年12月31日，本集團已進駐全國120個城市，旗下擁有349個項目，共7,679萬平方米(權益前)的優質土地。優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為世茂房地產在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

本集團於2019年獲取土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	總計劃 建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
1. 北京朝陽將台	2019年2月	住宅公建混合	1,704	160,145	21,281	50%
2. 青島太湖路地塊	2019年2月	住宅	110	84,716	2,550	51%
3. 莆田市秀嶼區PS拍-2019-2號/ 2019-3號	2019年2月	住宅	180	243,974	1,476	49%/
4. 福州馬宗地2019-02號地塊	2019年2月	商住	242	67,877	7,131	50%
5. 海南華亞資產包項目 (海口華亞海港城/ 瓊海華亞寶利明珠/ 萬寧華亞萬寧花園/ 萬寧華亞歡樂城)	2019年2月	商住	314	190,413	5,534	20%/
6. 濟南長清東王地塊	2019年3月	住宅	950	235,667	4,031	100%
7. 杭州臨安項目	2019年3月	商住	1,350	147,161	9,174	100%
8. 石獅2018S-26/2018S-27	2019年3月	商住	884	291,222	3,035	100%
9. 南寧GC2019-017	2019年3月	商住	236	80,185	6,000	49%
10. 茂名WG2019-05	2019年3月	住宅、科教	337	258,546	1,303	100%
11. 南昌泰禾院子-南昌院子項目	2019年3月	商住	82	141,341	1,698	34%
12. 河北香河萬通	2019年3月	住宅	2,360	775,000	4,350	70%
13. 南京雨花台区西善橋街道 寧燕鐵路以南C2,C3地塊	2019年3月	商住	1,428	168,798	16,588	51%
14. 福州晉安區2019-10/ 倉山區2019-12	2019年3月	商住	2,065	206,090	10,020	100%
15. 福州長樂2019-2/長樂2019-4	2019年3月	商住	438	49,449	8,847	100%
16. 杭州蔣村項目	2019年3月	商住	1,811	183,454	10,966	90%
17. 漳州紅樹灣項目	2019年3月	商住	1,834	370,629	12,371	40%
18. 莆田鐘譚安置房項目	2019年3月	住宅	25	37,815	3,239	20%
19. 蘭州七里河宏建項目	2019年3月	住宅	448	196,993	4,545	50%
20. 南昌江南院子-茵夢湖項目	2019年3月	商業、居住、 文化娛樂、旅遊	1,943	871,628	4,371	51%
21. 安徽馬鞍山江灣新城項目	2019年3月	商業、住宅	2,792	1,888,040	2,900	51%
22. 紹興市濱海新城J2地塊	2019年4月	商住	336	208,034	1,617	100%
23. 信陽南灣湖項目	2019年4月	住宅	100	92,084	1,357	80%
24. 昆明官渡區雙鳳177畝項目	2019年4月	住宅	1,257	380,439	6,476	51%

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
25. 昆明巫家壩中央公園項目	2019年4月	住宅、商業	816	163,031	5,003	100%
26. 肇慶YS01008、YS1009-2	2019年4月	商住	528	164,574	3,209	100%
27. 溫州塘下中心區C-5-8地塊	2019年4月	住宅	633	51,224	12,363	100%
28. 諸暨東三路與金雞山路 交叉口西北側地塊	2019年4月	商住	178	83,376	6,479	33%
29. 綿陽普明項目	2019年4月	二類居住(相容商業)	666	190,800	3,491	100%
30. 天津南湖項目2019-010	2019年4月	經營性	219	221,828	5,099	19%
31. 南平建陽2019-P-03	2019年4月	商住	154	127,872	3,644	33%
32. 麗水職業技術學院北側地塊	2019年4月	城鎮住宅、零售商業	1,017	85,163	11,942	100%
33. 福州晉安區2019-13浦下地塊	2019年4月	商住	371	128,769	14,390	20%
34. 合肥市長豐縣CF201906/CF201909	2019年4月	住宅	1,410	185,150	7,615	100%
35. 濰坊歌爾桃園里123畝地塊/ 濰坊歌爾浞河185畝地塊	2019年4月	商住	1,024	424,336	3,016	80%
36. 溫州塘下中心區C-7-4/C-7-5地塊	2019年4月	住宅、科教	380	34,369	11,062	100%
37. 重慶彭水兩江城二期	2019年4月	商住	306	329,715	1,820	51%
38. 南寧GC2019-016地塊	2019年5月	住宅	117	57,423	5,100	40%
39. 山東平度地塊	2019年5月	住宅、商業、教育	29	91,777	764	41%
40. 廣州佛山院子	2019年5月	商住	778	481,500	2,021	80%
41. 廣州增城項目	2019年5月	商住	2,500	1,074,707	5,815	40%
42. 蘇州澱山湖項目	2019年5月	住宅	444	398,058	5,576	20%
43. 溫州市核心片區站 南單元A-19地塊	2019年5月	住宅、商業、餐飲	738	124,266	17,994	33%
44. 樂清虹橋鎮西塘村地塊	2019年5月	商住	739	195,775	7,544	50%
45. 肇興四會市貞山街道 姚沙村委會地段	2019年5月	商住	263	166,304	3,164	50%
46. 福安湖口片區D02地塊	2019年6月	商住	277	171,950	2,681	60%
47. 無錫蠡湖路與老湖濱路 交叉口東北側地塊	2019年6月	商住	728	55,341	13,155	100%
48. 莆田PS拍2019-14號	2019年6月	住宅	109	56,034	3,953	49%
49. 福州永泰2019-09號地塊	2019年6月	商住	388	151,255	3,207	80%
50. 鎮江市潤州區官塘片區 遠洋學校北	2019年6月	商住	355	116,006	3,600	85%
51. 舟山DH-47-04-02、06、07地塊 (竹山門住宅地塊)	2019年6月	商住	209	66,238	6,299	50%
52. 諸暨人民南路與文昌路 交叉口西北側地塊	2019年6月	商住	106	41,480	6,407	40%
53. 諸暨城西商務區	2019年6月	住宅	279	148,603	5,686	33%
54. 張家口懷來項目	2019年6月	商業	293	203,474	2,823	51%
55. 深圳市龍崗區橫崗街道四聯社區 賢合居民小組舊村區域	2019年6月	商住	279	270,149	5,164	20%



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
56. 台州市天台县TFX01-0203地塊	2019年6月	住宅	243	80,835	5,889	51%
57. 常州丁塘河項目	2019年6月	商住宅	1,284	283,448	9,243	49%
58. 滎陽鄭榮(2019)14-3號	2019年6月	住宅	98	116,726	2,533	33%
59. 廣州天鵝灣二期	2019年6月	住宅	2,780	47,007	59,136	100%
60. 廣州嘉盛項目	2019年6月	批發零售、城鎮住宅	2,195	43,312	50,678	100%
61. 天津鼓浪嶼鎮項目	2019年7月	商住宅	3,656	1,667,175	4,300	51%
62. 杭州大城小院項目	2019年7月	住宅	560	252,892	7,381	30%
63. 濟南機床一廠項目	2019年7月	商住宅	1,624	422,589	7,685	50%
64. 淮南洞山天鵝灣	2019年7月	住宅	81	348,524	1,157	20%
65. 淮南公園天鵝灣	2019年7月	住宅	758	749,622	1,264	80%
66. 舟山白泉地塊	2019年7月	住宅	130	80,134	4,900	33%
67. 江門銀湖灣項目	2019年7月	商住宅	2,800	700,000	5,714	70%
68. 江門市台山三合鎮溫泉嶼	2019年7月	商住宅	1,300	885,747	1,957	75%
69. 巢湖項目	2019年7月	住宅	236	119,977	4,918	40%
70. 南京NO.2019G30地塊	2019年7月	商住宅	754	177,293	12,691	34%
71. 福州連江2019-12地塊	2019年7月	商住宅	141	87,816	4,578	35%
72. 漢中江南東路項目	2019年7月	商住宅	72	200,871	1,189	30%
73. 重慶中民愛普資產包	2019年7月	商住宅	3,280	798,566	8,215	50%
74. 重慶巴南項目資產包	2019年7月	商住宅	775	280,000	5,536	50%
75. 安慶市宜秀區2019-26號地塊	2019年7月	住宅	157	161,173	2,873	34%
76. 寧德2019P01/寧德2019P04	2019年7月	商住宅	579	298,500	4,848	40%
77. 宣城濱湖路與向陽大道 交叉口西南角地塊	2019年7月	住宅	211	127,474	3,373	49%
78. 義烏國際陸港物流園1-29#地塊	2019年7月	住宅	336	127,279	5,171	51%
79. 荊州P(2013)007	2019年8月	住宅	90	60,807	2,902	51%
80. 濟南長清東王A3/B1地塊	2019年8月	商住宅	590	227,552	2,592	100%
81. 泰安新城9#、7#地塊	2019年8月	住宅	832	446,274	3,657	51%
82. 泰安天平湖地塊	2019年8月	住宅	181	106,863	5,455	31%
83. 溫州開發區西單元C地塊\ D12地塊	2019年8月	商住宅	1,937	353,797	10,947	50%
84. 漳州泰禾香山灣項目	2019年9月	商住宅	505	879,417	1,914	30%
85. 漳州泰禾青雲小鎮項目	2019年9月	商住宅	117	349,874	668	50%
86. 淄博CBD文化中心西	2019年9月	商住宅	906	690,000	2,625	50%
87. 張家界GTJY2019-66 張家界GTJY2019-67	2019年9月	商住宅	215	457,891	941	50%
88. 玉林公園9里、玉林悅湖灣	2019年9月	商住宅	263	606,879	1,443	30%
89. 重慶萬州如意	2019年10月	商住宅	600	537,906	1,859	60%
90. 南安市2019P09	2019年10月	住宅	22	65,816	1,702	20%
91. 珠海港珠澳大橋項目	2019年10月	商務、旅遊、 商業綜合	5,640	967,708	5,828	100%
92. 張家港東安路東側西湖苑路南側	2019年10月	商服	19	25,918	2,469	30%
93. 包頭昆北區項目	2019年10月	商住宅	534	223,002	2,395	100%
94. 平潭2019G045	2019年10月	商住宅	402	114,472	5,849	60%
95. 北京房山項目	2019年11月	住宅	850	71,582	11,874	100%
96. 青島中央花園D、E地塊	2019年11月	商住宅	1,079	266,787	4,043	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
97. 天津海爾世紀公館項目	2019年11月	商住	1,136	260,295	7,274	60%
98. 廈門華璽項目	2019年11月	住宅	888	149,720	9,883	60%
99. 廈門雲街項目	2019年11月	商務金融	513	126,420	8,108	50%
100. 福清市華源地塊	2019年11月	商住	290	157,654	4,085	45%
101. 福州閩清縣201905號	2019年11月	住宅	401	136,946	2,928	100%
102. 重慶大渡口馬桑溪橋頭宗地二	2019年11月	商住	277	150,109	5,429	34%
103. 台州玉城街道南片 NCG041-0107地塊	2019年12月	商住、科教	577	189,396	6,088	50%
104. 漳州東山縣婦幼保健院 北側1號地塊	2019年12月	商住	133	115,563	1,919	60%
105. 深圳福田梅林	2019年12月	商服(配建回遷住宅)	784	76,030	21,044	49%
106. 深圳龍華清湖三舊改造項目	2019年12月	商住	4,023	299,738	26,316	51%
107. 淮北市相山區方頂地塊	2019年12月	住宅	608	300,592	2,023	100%
108. 嘉興桐鄉振東新區	2019年12月	住宅、旅館	658	97,406	6,755	100%
109. 天水市天水郡項目	2019年12月	商住	718	514,482	2,737	51%
110. 福州馬尾2019-08	2019年12月	居住	304	42,646	7,131	100%
111. 泉州2019拍-16#	2019年12月	商服	9	4,454	2,593	75%
112. 泉州2019拍-19#	2019年12月	商住	23	34,109	891	75%
113. 泉州2019拍-21#	2019年12月	商住	45	65,250	920	75%
114. 蘇州WJ-J-2019-015	2019年12月	住宅	958	52,953	18,089	100%
115. 撫州南城·翡翠城	2019年12月	商住	171	242,011	2,082	34%
總計			90,897	30,915,528	5,035	

從地域來看，為積極應對國家出台「因城施策」及其持續運行的影響，本集團也相應調整購地策略；充分把握城市經濟圈機遇，圍繞一二線及強三四線城市進行土地戰略佈局。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5,035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2019年12月31日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣5,303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。

## 商業運營

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

2019年，上海世茂從主體到運營的多元化進化，在穩定經營的同時，不斷求新求變，通過持續推動跨界合作、引入獨特品牌，不斷提升各商業項目競爭力。以品牌組合稀缺性、運營管理專業性、物業保障高效性完成了卓著的自我提升，也不斷與城市共成長。此外，9月深圳前海世茂中心順利入市，作為「前海第一高樓」是本集團推動粵港澳大灣區戰略佈局的旗幟。2019年，世茂商業在業界獲得高度評價，榮獲「2019年第14屆中國商業地產節年度商業地產優秀運營商」、「第九屆(2019) IF·商業地產年會卓越企業」等多項專業機構獎項，印證了世茂商業年內不斷攀升的品牌知名度和認可度。

## 物業管理

物業管理業務方面，年內，物業服務品牌正式煥新升級為「世茂服務」，並以「美好生活智造者」的全新品牌形象正式亮相。隨著新品牌的發佈，世茂服務於年內積極開拓第三方業務，截至2019年12月31日，世茂服務已簽約面積逾1億平方米。

在「智慧+」的時代背景下，世茂服務將顛覆傳統物業服務模式，不斷拓寬服務邊界、深化用戶服務概念，創新構建「Ocean X世茂深藍服務系統」，為世茂業主與用戶帶來品質生活與智慧服務升級體驗。年內，為物業服務人員打造的「物業智慧運營平台」在全國上線，透過科學的信息採集及反饋，配合管理模式，高效提升管理效率。年內，世茂服務在業界獲得高度評價，榮獲「中國物業服務百強企業榜單Top 17」、「2019中國特色物業服務領先企業」、「中國藍籌物業企業」等多項殊榮。

## 酒店經營

截至2019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7,200間。世茂酒店始終堅持在情境中感受與用戶切身相關的價值點，在產品設計中結合自身平台資源，針對不同人群、不同場景以此設計差異化產品、升級用戶體驗並創造多種盈利的可能，為此我們成立了專項公司，專攻酒店優質產品零售，打破酒店傳統經營模式。2019年本集團旗下自持酒店合計完成收入人民幣21.0億元，同比增加9.9%，EBITDA為人民幣6.34億元，同比增加7.7%。其中上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店由於進行局部停業裝修改建工作，故收入同比減少了28.5%。如不統計這兩家酒店，收入同比將增長22.1%，EBITDA同比增加29.8%。

2019年上半年，世茂喜達正式發佈了專為中國千禧一代設計的全新生活方式品牌—凡象，積極回應他們「生而不凡不拘萬象」的時代認同感，並成功走出國門，作為李寧2020春夏巴黎時裝周的獨家酒店品牌合作夥伴，攜手亮相全球舞台。2019年底，凡象首家品牌酒店—廈門世茂凡象酒店盛大開業。

2019年，世茂喜達會員計劃「世茂喜達夢享會」通過體系的更新與積極推廣，會員總數增長至近40萬人，發展迅速。截至2019年12月31日，世茂喜達成功新簽約39家世茂自主品牌酒店項目，海外簽約項目達8家，旗下運營及開業籌備中的酒店包括3家奢華度假酒店「御榕」，13家豪華酒店「茂御」，7家豪華服務式公寓「茂御居」，17家高端酒店「世御」，3家生活方式精品酒店「凡象」，15家高端靈感型精選酒店「睿選尚品」，32家靈感型精選酒店「睿選」。90家酒店中，已有12家投入運營，78家在開業籌備中。世茂喜達旗下酒店已佈局以北京、上海、深圳、成都、武漢、廈門等為首的一、二線城市以及以昆明、南昌、無錫等為代表的新興經濟發展潛力城市和旅遊發展強勁地區。在海外市場發展方面，繼佈局

巴厘島茂御酒店和茂御居公寓、龍目島茂御度假酒店、龍目島御榕酒店、馬六甲動漫睿選酒店及馬六甲動漫睿選尚品酒店後，世茂喜達再次跨出國門，簽約位於馬來西亞的2個新項目：馬來西亞文冬生態城世御酒店及馬來西亞文冬生態城御榕度假酒店。未來在持續聚焦快速發展的中國酒店市場的同時，世茂喜達也會堅持積極開拓海外市場，成為國際化的民族酒店集團標杆。

2020年，本公司將完成上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店的全部改建工作。同時世茂首家自主品牌奢華度假酒店武夷山世茂御榕酒店及香港東涌喜來登酒店、香港東涌福朋喜來登酒店計劃於2020年下半年開業。兩家黃金地段酒店的改建完成及三家奢華酒店的開業將有效帶動世茂酒店業務的業績提升。2020年第一季度酒店行業受到疫情的影響和衝擊，業績會出現短時間的下滑，但從長遠看，這段期間也是酒店進行業務拓展、產品和服務創新、強化技能訓練的一個契機。相信疫情結束後的旅遊業將會迎來強勁反彈。

2020年，世茂喜達將積極開拓新項目，超過40家酒店即將開業。「凡象」品牌繼續為千禧一代發聲，落地武漢與杭州，滲透不同城市的人文風情，逐步拓展品牌版圖，以國際視野佈局新一代中國酒店市場。「睿選」品牌也即將進軍北京、深圳等國內一線城市。世茂喜達旗下各家酒店將持續發力，持續提升品牌形象，迎合多元化消費需求，積極創新創收。會員計劃「世茂喜達夢享會」將持續推廣，通過多樣化的回饋活動增加客戶忠誠度，持續為已開業和即將開業的酒店提供更強大的客源基礎。世茂喜達將打通更多直銷管道，連結至酒店預訂小程序，優化預訂流程，提高預訂效率。

## 財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	111,517	85,513
毛利	34,131	26,949
經營利潤	29,203	23,209
股東應佔利潤	10,898	8,835
每股盈利—基本(人民幣分)	331.1	264.7

### 收入

截至2019年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣1,115.17億元(2018年：人民幣855.13億元)，較2018年增加30.4%。本集團94.4%(2018年：94.6%)的收入來自物業銷售，5.6%(2018年：5.4%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理收入及其他業務。

收入的組成載列如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
物業銷售	105,291	80,907
酒店經營收入	2,097	1,908
商業運營收入	1,428	1,091
物業管理收入及其他	2,701	1,607
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>111,517</b>	<b>85,513</b>
	<hr/>	<hr/>

\* 收入不包括關聯方收入或本集團收入。

(i) 物業銷售

截至2019年及2018年12月31日止年度物業的銷售額載列如下：

	2019年		2018年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
福州	790,661	13,573	486,678	8,050
紹興	408,650	7,866	38,803	877
泉州	704,309	7,136	1,466,559	14,180
佛山	333,419	6,492	-	-
北京	248,760	6,114	54,379	1,093
南京	182,882	6,058	129,386	4,570
蘇州	202,946	6,016	74,204	1,915
青島	313,270	3,357	355,615	4,380
成都	274,918	3,266	232,752	2,456
廈門	185,827	2,796	174,502	3,184
濟南	316,219	2,762	355,478	4,383
張家港	179,462	2,420	166,994	2,407
寧波	100,543	2,361	123,692	2,731
銀川	279,727	2,283	624,942	4,054
武漢	179,377	2,243	436,902	4,990
重慶	170,959	2,048	56,719	929
蘭州	211,269	1,990	-	-
泰州	138,333	1,989	-	-
杭州	57,238	1,942	126,288	4,714
上海	56,921	1,709	36,190	1,932
徐州	162,851	1,690	85,053	911
深圳	43,780	1,625	29,220	2,807
濰坊	180,014	1,575	-	-
溫州	62,315	1,316	-	-
嘉興	76,883	1,264	54,243	947
平潭	113,480	1,183	163,295	2,007
常熟	68,468	1,003	18	62
其他	975,329	11,214	587,985	7,328
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
合計	<b>7,018,810</b>	<b>105,291</b>	<b>5,859,897</b>	<b>80,907</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2019年 人民幣 百萬元	2018年 人民幣 百萬元
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	394	400
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	279	32
上海世茂皇家艾美酒店	2006年9月	215	297
廈門康萊德酒店	2016年8月	158	155
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	125	115
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	115	164
福州世茂洲際酒店	2014年1月	101	92
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	97	100
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	87	65
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	86	95
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	67	62
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	2013年10月	65	67
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	62	59
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	59	8
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	54	55
紹興世茂假日酒店	2011年9月	32	32
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	32	33
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	32	32
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	24	27
其他		13	18
合計		<b>2,097</b>	<b>1,908</b>

酒店經營收入由2018年的人人民幣19.08億元增加約9.9%至2019年的人人民幣20.97億元，主要來自2018年11月15日盛大開幕的上海佘山世茂洲際酒店。2019年的增長率較2018年略有下降，主要是由於上海佘山茂御臻品之選酒店及上海世茂皇家艾美酒店裝修所致。

(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他

截至2019年12月31日止年度的商業運營收入約為人民幣14.28億元，增幅為30.9%，主要是由於上海世茂廣場於2018年9月重新開業，租金收入較裝修前幾乎翻倍。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2019年 人民幣 百萬元	2018年 人民幣 百萬元
<b>租金收入</b>			
上海世茂廣場	2004年12月	230	44
北京世茂大廈	2009年7月	172	157
濟南世茂國際廣場	2014年5月	164	164
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	82	83
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	58	47
昆山世茂廣場	2012年4月	56	52
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	47	—
南京海峽城(商業)	2014年12月	45	30
上海世茂大廈	2018年12月	42	4
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	32	33
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	32	33
常熟世茂世紀中心	2009年1月	22	23
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	13	14
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	6	6
雜項租金收入		30	48
<b>租金收入小計</b>		<b>1,064</b>	771
商業運營相關服務收入		364	320
<b>合計</b>		<b>1,428</b>	<b>1,091</b>

物業管理收入及其他由2018年的人民幣16.07億元增加約68.1%至2019年的人民幣27.01億元，主要由於物業管理規模逐步擴大，以及合作項目管理費增加所致。



## 銷售成本

銷售成本上升32.1%，由2018年的人民幣585.64億元增加至2019年約人民幣773.86億元，與銷售增長一致。

銷售成本的分析如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	69,428	51,860
資本化借貸成本	4,871	4,105
酒店、商業運營和其他直接經營成本	2,486	2,101
銷售稅	601	498
合計	77,386	58,564

## 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23.35億元，主要受益於若干投資物業價值進一步上升及投資物業數量增加。扣除經確認遞延所得稅項後約人民幣5.84億元的公允價值收益淨額合共為人民幣17.51億元(2018年：人民幣14.32億元)。

## 其他收入／其他收益－淨額

截至2019年12月31日止年度之其他收益約為人民幣3.52億元(2018年：人民幣2.97億元)，主要包括政府補助收益人民幣0.60億元(2018年：人民幣1.00億元)、罰款收入人民幣0.48億元(2018年：人民幣0.71億元)以及收購及出售附屬公司之淨收益人民幣1.85億元(2018年：淨收益人民幣0.55億元)。

## 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2019年合約銷售的比例為1.9%(2018年：2.2%)，處於行業較有競爭力水準。

## 經營利潤

截至2019年12月31日止年度之經營利潤為人民幣292.03億元，較截至2018年12月31日止年度的人民幣232.09億元增加25.8%，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2.85億元(2018年：融資成本淨額為人民幣3.37億元)，主要是由於2019年的匯兌虧損淨額少於2018年所致。

## 應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司及合營企業業績由2018年的虧損約人民幣2.33億元轉為2019年的收益約人民幣0.97億元，主要是由於確認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126.35億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣56.45億元(2018年：人民幣103.27億元，其中土地增值稅為人民幣45.38億元)。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2018年約人民幣88.35億元增加23.3%至2019年的人民幣108.98億元，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30.6%至約人民幣153.25億元(2018年：人民幣117.32億元)，及年內股東應佔核心業務淨利潤較2018年增加22.5%至約人民幣104.78億元。2019年的股東應佔核心業務淨利潤率為14.1%。

## 流動資金及財務資源

於2019年12月31日，本集團資產總值約為人民幣4,714.54億元，當中流動資產約為人民幣3,539.26億元。負債總額約為人民幣3,547.50億元，而非流動負債則約為人民幣973.99億元。權益總額約為人民幣1,167.04億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣662.55億元。

於2019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596.23億元(於2018年12月31日：人民幣495.77億元)，借貸總額約為人民幣1,265.55億元(於2018年12月31日：人民幣1,091.32億元)。淨借貸總額為人民幣669.32億元(於2018年12月31日：人民幣595.55億元)。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2018年12月31日的59.4%上升至2019年12月31日的59.7%，已連續8年維持在60%以下。2020年1月，本公司發行158,000,000股新股。本公司收取的所得款項淨額約為46.38億港元。

於2019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	36,782
一年至二年	21,659
二年至五年	26,177
五年以上	9,885

**高級票據**

一年至二年	7,786
二年至五年	13,867
五年以上	10,399

合計 126,555

**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2018年12月31日的約人民幣1,091.32億元增加16.0%至2019年12月31日的約人民幣1,265.55億元，其中於2019年12月31日的短期借貸約佔29.1%，長期借貸約佔70.9%。

2019年監管機構對房企政策日益收緊，監管力度加大，房企生存大環境更為嚴苛，在種種不利條件下，本集團仍然在融資方面取得了不俗的成績，主要的表現在管道廣、成本低、額度足三個方面：

首先，世茂融資管道多種多樣，充分利用公開市場，一方面，在債券市場穩健募集，並得到監管機構和市場認可。2019年世茂建設獲批人民幣132億元額度，發行5年期、7年期公司債共人民幣29億元，利率分別為4.3%及4.8%，對世茂成本優勢明顯。2020年3月，世茂建設再度成功發行公司債共人民幣45億元，5年期債券利率為3.23%，7年期債券利率為3.9%。另一方面世茂貫徹金融服務創新及新型融資工具的開拓運用，ABS、ABN及CMBS業務得到持續推進。2019年南京世茂濱江希爾頓酒店獲批3年期人民幣7.1億元CMBS。

本集團與超過40家境內外機構保持良好的戰略合作關係，除與主要銀行開展總對總合作外，本集團亦積極拓展與地方性銀行合作及與境外銀行在發債、銀團方面建立長期穩定合作關係。

其次，得益於本集團出色的發展，機構對未來的美好預期，前述多元化融資管道的運用，及本集團對提還款視窗的專業管理，本集團2019年融資成本進一步降低，從2018年的5.8%降低到5.6%。

最後，本集團融資儲備具充足額度，截至2019年底，未提境內債融資額度達人民幣143億元。境外方面也具備明顯優勢，已簽約未提款的銀團融資額度合計約10.4億美元。如前述，本集團整體未動用的銀行及其他金融機構融資額度達人民幣500億元。

2019年9月，穆迪將世茂評級由「Ba2」上調至「Ba1」，展望為「穩定」。

## 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，位於香港的物業未來的銷售和運營，可以對沖部分外匯敞口風險。

其次，本集團也購買了一定比例的金融衍生工具。

## 資產抵押

於2019年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣696.79億元的物業及設備、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193.58億元。

## 或然負債

於2019年12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣191.19億元的擔保，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95.03億元的擔保。

## 資本及物業開發開支承擔

於2019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724.31億元。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共僱用10,854名僱員，其中5,636名從事物業開發。年內，薪酬開支總額約為人民幣26.42億元。本集團採用按工作表現釐定獎金的制度提高僱員的積極性。本公司董事會（「董事會」）已於2011年12月30日採納本公司股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並鼓勵其繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

## 全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2018年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

### 綜合全面收入報表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	3	<b>111,516,981</b>	85,512,704
銷售成本	6	<b>(77,386,427)</b>	(58,563,625)
<b>毛利</b>		<b>34,130,554</b>	26,949,079
投資物業公允價值收益—淨額		<b>2,335,257</b>	1,910,251
其他收入／其他收益—淨額		<b>351,639</b>	297,280
營銷及市場推廣成本	6	<b>(2,824,871)</b>	(2,023,438)
行政開支	6	<b>(4,381,122)</b>	(3,429,512)
金融資產減值虧損(撥備)／轉回	6	<b>(70,375)</b>	25,529
其他營運開支	6	<b>(337,635)</b>	(520,488)
<b>經營利潤</b>		<b>29,203,447</b>	23,208,701
融資收入		<b>923,869</b>	786,116
融資成本		<b>(1,208,789)</b>	(1,123,143)
融資成本—淨額	7	<b>(284,920)</b>	(337,027)
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績		<b>96,825</b>	(233,469)
除所得稅前利潤		<b>29,015,352</b>	22,638,205
所得稅開支	8	<b>(12,635,387)</b>	(10,327,273)
<b>年度利潤</b>		<b>16,379,965</b>	12,310,932

截至12月31日止年度  
**2019年**                      2018年  
 附註 人民幣千元      人民幣千元

其他全面收入：

可重新歸類至損益的項目

匯兌儲備	-	137
------	---	-----

不可重新歸類至損益的項目

以公允價值計量且其變動計入

其他全面收入之金融資產的

公允價值收益／(虧損)，扣除稅項

	<b>19,591</b>	(290,843)
--	---------------	-----------

其他全面收入

	<b>19,591</b>	(290,706)
--	---------------	-----------

年度全面收入總額

	<b>16,399,556</b>	12,020,226
--	-------------------	------------

歸屬於以下人士之年度利潤：

本公司權益持有人

	<b>10,897,600</b>	8,834,790
--	-------------------	-----------

非控制性權益

	<b>5,482,365</b>	3,476,142
--	------------------	-----------

	<b>16,379,965</b>	12,310,932
--	-------------------	------------

歸屬於以下人士之年度全面收入總額：

本公司權益持有人

	<b>10,911,548</b>	8,663,562
--	-------------------	-----------

非控制性權益

	<b>5,488,008</b>	3,356,664
--	------------------	-----------

	<b>16,399,556</b>	12,020,226
--	-------------------	------------

本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利

—基本(人民幣分)

	10	<b>331.1</b>	264.7
--	----	--------------	-------

—攤薄(人民幣分)

	10	<b>330.6</b>	264.1
--	----	--------------	-------

# 綜合資產負債表

於2019年12月31日

	於12月31日	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	15,922,942	14,577,637
使用權資產	8,217,754	–
投資物業	56,062,747	36,891,022
土地使用權	–	7,965,764
無形資產	2,009,346	1,840,658
按權益法入賬之投資	24,167,175	16,966,160
應收關聯方款項	1,440,840	1,589,737
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	988,995	981,680
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	179,637	176,727
遞延所得稅資產	3,055,128	2,806,563
其他非流動資產	5,483,634	4,952,069
	<b>117,528,198</b>	<b>88,748,017</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	234,467,515	192,689,769
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	4 18,732,702	19,922,877
收購土地使用權之預付款項	13,651,351	6,321,397
預付所得稅	4,407,190	3,715,789
應收關聯方款項	22,981,077	16,609,749
衍生金融工具	63,004	12,468
受限制現金	7,265,779	5,888,489
現金及現金等價物	52,357,251	43,688,296
	<b>353,925,869</b>	<b>288,848,834</b>
<b>總資產</b>	<b>471,454,067</b>	<b>377,596,851</b>

	於12月31日	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	341,575	341,575
儲備	65,913,306	58,892,631
	<u>66,254,881</u>	<u>59,234,206</u>
非控制性權益		
永續資本工具	4,665,000	5,100,000
其他非控制性權益	45,784,305	40,945,971
	<u>50,449,305</u>	<u>46,045,971</u>
<b>總權益</b>	<u>116,704,186</u>	<u>105,280,177</u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
借貸	89,773,388	77,825,292
租賃負債	93,009	–
遞延所得稅負債	7,533,056	6,596,455
	<u>97,399,453</u>	<u>84,421,747</u>
流動負債		
應付貿易賬款及其他應付賬款	5 79,057,586	50,585,171
合約負債	74,652,393	47,173,444
應付所得稅	25,216,120	20,595,196
借貸	36,781,947	31,306,474
租賃負債	139,939	–
應付關聯方款項	41,502,443	38,234,642
	<u>257,350,428</u>	<u>187,894,927</u>
<b>總負債</b>	<u>354,749,881</u>	<u>272,316,674</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>471,454,067</u>	<u>377,596,851</u>



## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

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

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

除另有指明外, 該等綜合財務報表均以人民幣為呈列單位。

### 2 重大會計政策概要

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

#### 2.1 編製基準

該等綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「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。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇, 或涉及對綜合財務報表屬重大的假設和估算的範疇。

##### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2019年1月1日開始的年度報告期間首次採納以下準則及對準則的修訂:

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 具有負補償之提前償付特徵—香港財務報告準則第9號(修訂)
- 於聯營公司及合營企業之長期權益—香港會計準則第28號(修訂)
- 香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進
- 計劃修訂、縮減或結算—香港會計準則第19號(修訂)
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團更改了會計政策。本集團選擇追溯採納有關新準則，惟已確認於2019年1月1日首次採納新準則的累計影響。上述其他修訂對過往期間確認的金額並無任何影響，預計不會對當前或未來期間有重大影響。

本集團自2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號「租賃」，惟按該準則的簡化過渡方法所允許，並未重列2018年報告期間之比較資料。因此，因採用新租賃準則而作出的重新分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

於採用香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按承租人截至2019年1月1日於租賃資產所在各地區或區域的增量借款利率折現的現值計量。於2019年1月1日，租賃負債的適用加權平均折現率為5.59%。

(1) 所採用的可行權宜方法

在首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下該準則允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 依賴過往有關租賃是否屬虧損性的評估作為進行減值審閱之替代方法—於2019年1月1日並無虧損性合同
- 截至2019年1月1日的剩餘租期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理
- 首次採用日計量使用權資產時扣除初始直接費用；及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團亦已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否或包含租賃，而對於在過渡日之前訂立的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

(2) 租賃負債的計量

人民幣千元

2018年12月31日披露的經營租賃承諾  
減：按直線法作為費用確認的短期租賃

514,292  
(170,266)

344,026

首次採用日使用承租人的增量借款利率折現，  
於2019年1月1日確認的租賃負債

301,802

於2019年1月1日確認的租賃負債

其中包括：

流動租賃負債

126,833

非流動租賃負債

174,969

301,802

(3) 使用權資產的計量

使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2019年1月1日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付租賃費用的金額予以調整。於初始應用日期，概無虧損性租賃合約需要對使用權資產進行調整。

(4) 於2019年1月1日資產負債表內確認的調整

於2019年1月1日，會計政策變更影響下列資產負債表的項目：

- 使用權資產—增加人民幣8,272,193,000
- 預付款項—減少人民幣4,627,000
- 土地使用權—減少人民幣7,965,764,000
- 租賃負債(流動部分)—增加人民幣126,833,000
- 租賃負債(非流動部分)—增加人民幣174,969,000

於2019年1月1日的保留盈利並無受到影響。

(5) 出租人的會計處理

本集團毋須因採納香港財務報告準則第16號而對根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

(b) 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2019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3號(修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
修訂概念框架	修訂財務報告概念框架	2020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

### 3. 分部資料

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

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

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

(a) 收入

本集團營業額包括下列年內確認的收入：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	105,291,317	80,906,598
酒店經營收入	2,097,030	1,908,157
商業運營收入	1,427,986	1,090,540
物業管理收入及其他	2,700,648	1,607,409
	<u>111,516,981</u>	<u>85,512,704</u>

(b) 分部資料

截至2019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」)* 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	未分配** 人民幣千元	總額 人民幣千元
收入					
—物業銷售	19,629,801	85,661,516	-	-	105,291,317
—於某個時間點確認	19,287,510	84,773,157	-	-	104,060,667
—隨著時間確認	342,291	888,359	-	-	1,230,650
—酒店經營收入	263,056	-	1,833,974	-	2,097,030
—商業運營收入	983,781	444,205	-	-	1,427,986
—物業管理收入及其他	204,035	2,496,613	-	-	2,700,648
總收入	<u>21,080,673</u>	<u>88,602,334</u>	<u>1,833,974</u>	<u>-</u>	<u>111,516,981</u>
經營利潤/(虧損)	7,336,493	22,245,929	199,940	(578,915)	29,203,447
融資收入	202,951	674,674	1,101	45,143	923,869
融資成本	(434,542)	(84,496)	(18,360)	(671,391)	(1,208,789)
按權益法入賬之應佔聯營公司 及合營企業業績	148,541	(51,716)	-	-	96,825
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>7,253,443</u>	<u>22,784,391</u>	<u>182,681</u>	<u>(1,205,163)</u>	<u>29,015,352</u>
所得稅開支					(12,635,387)
年度利潤					<u>16,379,965</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	26,551,212	113,004,870	1,788,795	-	141,344,877
投資物業公允價值收益	1,715,119	620,138	-	-	2,335,257
衍生金融工具公允價值收益	-	-	-	40,288	40,288
折舊	84,186	161,510	431,175	56,080	732,951
使用權資產攤銷	118,587	30,094	73,057	-	221,738
金融資產減值撥備	63,534	5,843	998	-	70,375

\* 截至2019年12月31日本集團擁有上海世茂59.74%實際股權

\*\* 未分配主要指企業層面活動

於2019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	
按權益法入賬的投資	1,109,016	23,058,159	-	24,167,175
無形資產	1,709,730	168,688	130,928	2,009,346
其他分部資產	122,906,077	289,287,380	26,299,568	438,493,025
分部資產總額	<u>125,724,823</u>	<u>312,514,227</u>	<u>26,430,496</u>	<u>464,669,546</u>
遞延所得稅資產				3,055,128
以公允價值計量且其 變動計入其他全面收入 的金融資產				988,995
以公允價值計量且其 變動計入損益的金融資產				179,637
衍生金融工具				63,004
其他資產				<u>2,497,757</u>
總資產				<u>471,454,067</u>
借貸	21,949,203	43,535,975	29,980	65,515,158
其他分部負債	52,438,277	141,111,002	25,734,359	219,283,638
分部負債總額	<u>74,387,480</u>	<u>184,646,977</u>	<u>25,764,339</u>	<u>284,798,796</u>
企業借貸				61,428,177
遞延所得稅負債				7,533,056
其他負債				<u>989,852</u>
總負債				<u>354,749,881</u>

截至2018年12月31日止年度

	物業開發及投資				總額 人民幣千元
	上海世茂* 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	未分配** 人民幣千元	
收入					
—物業銷售	18,809,411	62,097,187	—	—	80,906,598
—於某個時間點確認	18,445,092	61,279,368	—	—	79,724,460
—隨著時間確認	364,319	817,819	—	—	1,182,138
—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
—物業管理收入及其他	206,045	1,401,364	—	—	1,607,409
總收入	<u>20,201,176</u>	<u>63,664,216</u>	<u>1,647,312</u>	<u>—</u>	<u>85,512,704</u>
經營利潤/(虧損)	8,485,306	15,386,587	192,810	(856,002)	23,208,701
融資收入	125,000	585,849	860	74,407	786,116
融資成本	(333,177)	(311,809)	(28,541)	(449,616)	(1,123,143)
按權益法入賬之應佔聯營公司及合 營企業業績	<u>58,037</u>	<u>(291,506)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(233,469)</u>
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>8,335,166</u>	<u>15,369,121</u>	<u>165,129</u>	<u>(1,231,211)</u>	<u>22,638,205</u>
所得稅開支					<u>(10,327,273)</u>
年度利潤					<u>12,310,932</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	22,686,684	79,382,699	1,760,741	—	103,830,124
投資物業公允價值收益	1,138,535	771,716	—	—	1,910,251
衍生金融工具公允價值收益	—	—	—	11,278	11,278
折舊	91,130	74,785	385,459	34,141	585,515
土地使用權攤銷	10,032	22,228	46,108	—	78,368
金融資產減值撥備/(轉回)	<u>14,910</u>	<u>(41,292)</u>	<u>853</u>	<u>—</u>	<u>(25,529)</u>

\* 截至2018年12月31日本集團擁有上海世茂58.92%實際股權

\*\* 未分配主要指企業層面活動

於2018年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
按權益法入賬的投資	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	<u>106,566,703</u>	<u>233,212,747</u>	<u>22,563,278</u>	<u>362,342,728</u>
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				<u>11,276,685</u>
總資產				<u>377,596,851</u>
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	<u>59,524,709</u>	<u>135,017,621</u>	<u>22,303,904</u>	<u>216,846,234</u>
企業借貸				48,039,854
遞延所得稅負債				6,596,455
其他負債				<u>834,131</u>
總負債				<u>272,316,674</u>

分部資產總額主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、使用權資產、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及衍生金融工具。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸及遞延所得稅負債。



#### 4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	5,191,560	4,241,516
土地使用權之投標押金(附註(b))	4,544,293	7,981,664
建築成本的預付款項	3,752,797	2,665,199
應收貸款(附註(c))	1,429,235	1,885,048
預售所得款項的預付營業稅	950,873	528,500
其他應收賬款	3,174,694	2,876,148
	<b>19,043,452</b>	20,178,075
減值撥備	<b>(310,750)</b>	(255,198)
	<b>18,732,702</b>	<b>19,922,877</b>

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
180天內	4,121,346	3,777,972
超過180天至365天內	329,787	235,345
超過365天	740,427	228,199
	<b>5,191,560</b>	<b>4,241,516</b>

於2019年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣4,773,005,000元(2018年：人民幣4,109,723,000元)。

- (b) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將自應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該等金額將悉數退還。
- (c) 於2019年12月31日，應收貸款人民幣1,429,235,000元(2018年12月31日：人民幣1,885,048,000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18.0%，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2019年12月31日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權之投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

## 5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	68,618,406	41,104,519
其他應付賬款(附註(b))	4,466,369	3,585,697
其他應付稅項	3,329,916	3,680,142
應計費用	2,642,895	2,214,813
	<b>79,057,586</b>	<b>50,585,171</b>

附註：

(a) 於2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於90天內	68,295,163	40,813,784
超過90天至1年內	323,243	290,735
	<b>68,618,406</b>	<b>41,104,519</b>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收取客戶按金	2,043,550	1,917,118
承建商的訂金	511,103	574,190
租戶及酒店客戶的租賃按金	897,894	566,674
代政府機構向客戶收取的費用	268,134	337,580
其他	745,688	190,135
	<b>4,466,369</b>	<b>3,585,697</b>

## 6 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	75,920,355	56,999,178
包括：資本化利息	4,870,868	4,104,972
土地成本及建築成本	69,427,572	51,859,940
銷售物業的稅項及附加	594,189	464,262
員工成本—包括董事酬金	2,641,901	2,080,237
廣告、宣傳和佣金成本	1,997,639	1,653,779
酒店營運產生的直接開支	1,154,735	1,076,954
企業及辦公開支	912,629	882,608
諮詢費	320,278	258,420
折舊	732,951	585,515
土地使用權攤銷	—	78,368
使用權資產攤銷	221,738	—
經營租賃租金開支	—	92,291
慈善捐款	83,032	64,500
核數師酬金	24,150	23,090
—核數服務	14,000	9,800
—非核數服務	10,150	13,290
金融資產減值虧損撥備／(轉回)	70,375	(25,529)
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	134,489	89,885
其他開支	191,969	187,976
	<u>85,000,430</u>	<u>64,511,534</u>
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		

## 7 融資成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資收入		
—短期銀行存款利息收入	<u>(923,869)</u>	<u>(786,116)</u>
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	5,562,163	4,621,860
—毋須於五年內全數償還	251,699	147,225
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	1,879,865	648,019
—毋須於五年內全數償還	185,284	775,560
其他金融機構借款利息		
—須於五年內全數償還	869,510	699,938
融資租賃負債利息		
—須於五年內全數償還	—	6,461
已付／應付租賃負債的利息費用		
—須於五年內全數償還	<u>17,406</u>	<u>—</u>
	<b>8,765,927</b>	<b>6,899,063</b>
淨匯兌虧損	1,237,688	2,178,379
減：利息及匯兌虧損資本化	<u>(8,794,826)</u>	<u>(7,954,299)</u>
融資成本	<u>1,208,789</u>	<u>1,123,143</u>
融資成本—淨額	<b><u>284,920</u></b>	<b><u>337,027</u></b>

## 8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅及預扣所得稅	6,151,969	5,382,757
－中國土地增值稅	5,644,757	4,537,855
	<u>11,796,726</u>	<u>9,920,612</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅及預扣所得稅	838,661	406,661
	<u>12,635,387</u>	<u>10,327,273</u>

### (a) 香港利得稅

由於本集團於截至2019年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2018年：無)，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

### (b) 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。

### (c) 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，增值額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。

### (d) 中國預扣所得稅

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

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

## 9 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股60港仙(2018年：50港仙)(附註(a))	1,783,599	1,457,489
擬派末期股息每股普通股85港仙(2018年：70港仙)(附註(b))	2,671,213	1,971,784
其他已付股息	1,962,455	212,240
	<u>6,417,267</u>	<u>3,641,513</u>

附註：

- (a) 截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙，合計1,980,896,000港元(相當於人民幣1,783,599,000元)已於2019年9月派付(2018年：人民幣1,457,489,000元)。
- (b) 於2020年3月30日舉行的會議上，董事建議就截至2019年12月31日止年度派發末期股息每股普通股85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2019年12月31日止年度之分派。

截至2018年12月31日止年度的末期股息人民幣1,971,784,000元已於2019年派付。

## 10 每股盈利

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

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	10,897,600	8,834,790
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,291,138</u>	<u>3,337,541</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>331.1</u>	<u>264.7</u>

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

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>10,897,600</b>	8,834,790
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>3,291,138</b>	3,337,541
就根據股份獎勵計劃授出的股份作出調整(千股)	<b>5,203</b>	7,214
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<b>3,296,341</b>	3,344,755
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b>330.6</b>	264.1

## 11 報告期後事項

- (a) 2020年1月，本公司發行158,000,000股新股。本公司收取的所得款項淨額約為46.38億港元。
- (b) 2020年3月，本集團獲得人民幣65億元的低成本融資(年利率為3.23-3.9%)，其中包括由世茂建設發行的人民幣45億元公司債，5年期債券的利率為3.23%及7年期債券的利率為3.9%。
- (c) 冠狀病毒(「冠狀病毒疫症」)於2020年1月開始在全球範圍爆發。經檢討市場狀況、營運及本集團營運資金及融資的充足程度後，本公司董事認為冠狀病毒疫症不會對本集團於2019年12月31日的財務狀況及截至該年度的財務表現造成重大不利影響。

## 企業管治及其他資料

### 遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2019年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

### 遵守企業管治守則

於截至2019年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文所列出的一項除外。

由於董事會主席行程臨時變動，因而未能根據守則的守則條文第E.1.2條的規定出席本公司於2019年6月18日舉行的股東週年大會。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至2019年12月31日止年度：

- (1) 本公司贖回本金總額為1,100,000,000美元的所有尚未償還於2022年到期息率為8.375%的高級票據。
- (2) 上海世茂股份有限公司(為本公司擁有59.74%權益的附屬公司)贖回本金總額為人民幣2,000,000,000元於2019年3月到期固定利率為3.29%的長期債券及本金總額為人民幣1,500,000,000元於2019年7月到期固定利率為3.38%的長期債券。

除上文所披露外，於截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 股東週年大會

本公司2020年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2020年5月27日(星期三)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。



## 末期股息

董事會建議就截至2019年12月31日止年度派發末期股息每股普通股85港仙(2018年：70港仙)。建議之末期股息，連同已於2019年9月27日派付之中期股息每股普通股60港仙，截至2019年12月31日止年度合共派發股息每股普通股1.45港元(2018年全年：1.20港元)。建議之末期股息，倘於2020年5月27日(星期三)舉行之應屆股東週年大會上獲得通過，將於2020年7月10日(星期五)派發予於2020年6月3日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由2020年5月21日(星期四)至2020年5月27日(星期三)(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2020年5月20日(星期三)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (ii) 於2020年6月2日(星期二)及2020年6月3日(星期三)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議之末期股息的資格。為確保合資格獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年6月1日(星期一)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上文分段(i))。

於上文分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

代表董事會  
世茂房地產控股有限公司  
主席  
許榮茂

香港，2020年3月30日

於本公告日期，本公司董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)、湯沸女士及呂翼先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。