

A series of thin, wavy lines in a light blue-grey color, flowing horizontally across the middle of the page.

2021

ANNUAL REPORT 年報

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(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

目錄

2	公司資料
3	五年財務概要
4	總裁報告
7	管理層討論與分析
18	董事會報告
32	企業管治報告
47	董事及高級管理層簡介
51	股東資料
52	獨立核數師報告
54	綜合損益及其他全面收入報表
55	綜合財務狀況表
57	綜合權益變動表
59	綜合現金流量表
61	綜合財務報表附註

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
謝琨

非執行董事

呂翼
葉明杰

獨立非執行董事

呂紅兵
林清錦
馮子華

審核委員會

馮子華(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)
林清錦
馮子華

提名委員會

林清錦(委員會主席)
呂紅兵
馮子華

公司秘書

林綺薇

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

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.shimaogroup.hk

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
夏慤道16號
遠東金融中心17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

五年 財務概要

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	107,797,269	135,352,755	111,516,981	85,512,704	70,425,874
銷售成本	(105,179,409)	(95,685,488)	(77,386,427)	(58,563,625)	(48,996,361)
毛利	2,617,860	39,667,267	34,130,554	26,949,079	21,429,513
投資物業的公允價值(虧損)/收益	(601,614)	397,539	2,335,257	1,910,251	679,484
其他收入/其他收益－淨額	132,360	1,029,335	351,639	297,280	545,095
營銷及市場推廣成本	(5,376,840)	(4,416,344)	(2,824,871)	(2,023,438)	(1,461,804)
行政開支	(6,002,605)	(5,498,682)	(4,381,122)	(3,429,512)	(2,989,871)
金融資產減值虧損(撥備)/撥回	(4,360,195)	(482,918)	(70,375)	25,529	—
無形資產減值虧損	(2,533,022)	—	—	—	—
其他運營開支	(2,391,803)	(503,530)	(337,635)	(520,488)	(523,702)
經營(虧損)/利潤	(18,515,859)	30,192,667	29,203,447	23,208,701	17,678,715
融資(成本)/收入－淨額	(2,768,337)	3,315,459	(284,920)	(337,027)	1,328,414
可轉換可贖回優先股公允價值變動	—	(75,860)	—	—	—
可轉換債券公允價值變動	144,746	—	—	—	—
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績	(432,927)	159,320	96,825	(233,469)	(315,376)
除所得稅前(虧損)/利潤	(21,572,377)	33,591,586	29,015,352	22,638,205	18,691,753
所得稅開支	(6,804,501)	(14,129,120)	(12,635,387)	(10,327,273)	(8,121,060)
年度(虧損)/利潤	(28,376,878)	19,462,466	16,379,965	12,310,932	10,570,693
本公司權益持有人應佔年度(虧損)/利潤	(27,092,790)	12,627,679	10,897,600	8,834,790	7,840,494
非流動資產	138,221,256	134,194,728	117,528,198	88,748,017	85,027,201
流動資產	489,882,813	455,558,422	353,925,869	288,848,834	222,531,472
總資產	628,104,069	589,753,150	471,454,067	377,596,851	307,558,673
非流動負債	132,671,890	117,162,151	97,399,453	84,421,747	75,334,749
流動負債	381,432,496	320,096,247	257,350,428	187,894,927	135,477,127
總負債	514,104,386	437,258,398	354,749,881	272,316,674	210,811,876
資產淨值	113,999,683	152,494,752	116,704,186	105,280,177	96,746,797
本公司權益持有人應佔權益	57,817,957	88,002,060	66,254,881	59,234,206	57,634,683
非控制性權益	56,181,726	64,492,692	50,449,305	46,045,971	39,112,114
總權益	113,999,683	152,494,752	116,704,186	105,280,177	96,746,797

總裁 報告

致各位股東：

本人謹代表世茂集團控股有限公司（「世茂集團」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」），提呈本集團截至2021年12月31日止全年業績。

市場和展望

2021年，面對複雜嚴峻的國內外市場環境和新冠疫情持續散發等多重考驗，黨中央統攬全局，堅持穩中求進工作總基調，在持續鞏固拓展疫情防控成果的同時，紮實做好「六穩」工作及全面落實「六保」任務，國民經濟持續恢復發展，全年國內生產總值同比增長8.1%，實現「十四五」良好開局。

房地產市場方面，2021年是政策大年。「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」的三穩基調不變，多個部門協同監管，從融資端、需求端、供給端對房地產行業進行了全方位調控，政策發佈的密集程度史無前例，行業銷售出現先揚後抑的態勢，全國商品房銷售額同比增長由上半年38.9%大幅收窄至全年的4.8%。2021年下半年以來，市場環境發生變化，房企銷售去化及回款壓力增加，行業整體投資收縮，全國商品房銷售持續下行，行業整體利潤空間被進一步壓縮。

世茂策略

房地產行業經營邏輯正從「規模」轉向「品質」，只有做好產品與服務，才是企業長遠致勝之道。為此，本集團對管理架構進行了優化調整，聚焦核心經營目標，持續增強組織敏捷性，提升運營效率，全面加強產品質量和創新，堅定實踐「以產品為核，以用戶為先」的理念。

面對前述的市場變局與挑戰，世茂不畏縮，積極應對。2021年，本集團根據市場走勢，調整供貨節奏，減少庫存積壓，全年累計實現合約銷售額人民幣2,691.1億元，合約銷售面積1,528.6萬平方米，平均售價為每平方米人民幣17,605元。在投資方面，受「兩集中」供地政策及市場明顯降溫的雙重影響，本集團補充土地更趨謹慎，年內於深圳、杭州、南京、寧波等核心城市增加土地儲備416萬平方米（權益前），力求穩踏節奏，持續深耕粵港澳大灣區、長三角、海峽西岸等重點戰略區域。

2021年，房地產行業融資環境不斷收緊。隨著行業持續下行，自2021年四季度開始，世茂在融資端、資金端、銷售端面臨前所未有的壓力。憑藉本公司內部高效的經營協同系統，以及相關政府部門的支持，世茂積極通過強化銷售及回款、加大資產處置力度、增效降本、爭取金融機構融資安排等多項措施，緩解流動性壓力，取得一定實效。2022年，世茂繼續通過積極抓回款、合理處置資產、主動調整經營策略以及妥善安排存量債務結構等措施，以緩解流動性壓力，全力保障正常生產經營，同時將風險防範置於重中之重。

多元業務持續發展

2021年，多元業務持續發展，物業管理、商業運營、酒店經營及其他業務的總收入為人民幣133.1億元，佔收入總額的12.3%，較2020年增長44.3%。面對房地產市場的波動，多元業務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不斷注入內驅力。

物業管理業務方面，2021年世茂服務控股有限公司（「世茂服務」）在管建築面積和合約建築面積均取得增長，截至2021年12月31日，世茂服務在管項目達到830個，覆蓋全國107個城市，在管建築面積及合約建築面積為240.5百萬平方米及308.0百萬平方米，分別同比增長64.6%及至53.2%。此外，第三方競標外拓成績斐然，新增第三方競標外拓面積達61.6百萬平方米，同比大幅增長162.1%。2022年，世茂服務將繼續大力拓展市場，獲取更多第三方項目，繼續夯實能力，全面升級策略，持續提升戰鬥力。與此同時，世茂服務將積極拓展多種業態增值服務，向學校、醫院、產業園等多種非住宅類項目提供種類豐富多樣的增值服務，重點關注高潛力賽道，打造核心競爭能力。

商娛樂務方面，上海世茂股份有限公司在管商業項目2021年的銷售和客流均較去年錄得顯著增長。世茂廣場產品的旗艦項目，成都世茂廣場和廈門集美世茂廣場於年內相繼開業，兩個項目開業招商率均達100%。此外，世茂多座辦公樓已進入穩定經營狀態，全年出租率保持在90%以上。過去兩年新開業的深圳世茂前海中心和長沙世茂環球金融中心也保持良好的上升勢頭，先後迎來多家知名企業入駐，其中深圳世茂前海中心2021年末出租率達85%。未來，世茂商業將貫徹落實「輕重並舉」的發展導向，在持續深耕優質商業項目的同時，依托精細化運營和專業化管理能力，加速推動輕資產商業管理業務的發展。

酒店業務方面，世茂酒店持續品牌國際化道路與輕資產輸出戰略。2021年，長沙世茂希爾頓酒店和世茂成都龍泉驛睿選酒店正式開業。2022年，世茂酒店將繼續以多元化業態共同發展，夯實酒店業生態圈，賦能輸出管理酒店項目，並迎來了西咸文創世御酒店、蘭州中山林茂御酒店、紹興柯橋睿選酒店、青島棧橋世御酒店等4家新開業酒店，覆蓋以一、二線城市為主的經濟和旅遊發展強勁的精彩目的地。

總裁報告

社會責任

2021年，世茂初心不改，心繫家國。在實現企業發展的同時，堅守社會責任。2021年7月，河南省面對有紀錄以來史上最強降雨，多地發生特大水災，世茂第一時間捐贈2,000萬港元，為支援河南省防汛搶險和災後重建工作貢獻力量。2021年10月，世茂再次向世茂愛心醫院捐贈救護車、腸胃鏡等二十餘項各類醫療設備，在多年的堅守下，世茂已援建100多家愛心醫院，遍佈四川、雲南、甘肅、陝西、河北等9個省，守護著鄉民們的健康。二十多年來，世茂積極投身公益領域，累計捐款超過人民幣17.5億元，公益項目覆蓋人口超過2,200萬。

綠色生態是城市可持續發展的保證，世茂積極發展綠色建築，截至2021年底，世茂所建綠色建築累計總面積達7,897萬平方米，同比增長22%，其中LEED金級建築7座。隨著綠色產業不斷發展，實現綠色增長已成為現今世界經濟發展趨勢，世茂緊貼市場，於2021年9月成功發行首筆綠色優先票據，總規模達7.48億美元，所得款項將用於綠色項目。

致謝

在此，本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的全體股東、客戶、合作夥伴和各級政府，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。本集團得以成長發展至今日，實有賴大家的關注、理解及支持。艱難方顯勇毅，磨礪始得玉成。面對新時代和發展新格局，世茂將繼續堅持精細化管理，持續加強風控，夯實核心競爭力，深化可持續發展，在未來發展的道路上做實幹前行的「奮鬥者」和銳意進取的「創造者」。

許世壇

副主席及總裁

香港，2023年7月28日

管理層 討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

世茂集團控股有限公司(「世茂集團」、「世茂」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)收入主要包括物業銷售、商業運營、酒店經營及物業管理業務。截至2021年12月31日止年度，本集團收入達人民幣1,078.0億元。年內物業銷售收入為人民幣944.9億元，佔收入總額的87.7%；入賬銷售面積為640.1萬平方米；平均入賬銷售價格為每平方米人民幣14,762元。

2) 銷售表現

物業銷售方面，基於對市場走勢的判斷，世茂於2021年上半年加快熱銷項目運轉節奏，鎖定全年銷售約57%；下半年市場明顯降溫，本集團快速調整供貨節奏，減少庫存積壓。2021年本集團合約銷售額為人民幣2,691.1億元，累計合約銷售總面積為1,528.6萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣17,605元。

3) 順應市場供需，調整項目工程及開發計劃

考慮到市場的波動，本集團調整了供貨策略及開工計劃，推遲或取消部分同質化產品及庫存較多的項目的供貨。2021年，本集團在建面積約4,818萬平方米，竣工的總樓面面積約為1,205萬平方米。

4) 審慎補充土地儲備，為未來穩健經營奠定基礎

2021年，受「兩集中」供地政策及市場波動的影響，本集團踏穩節奏，補充土地更趨謹慎，於深圳、杭州、南京、寧波等核心城市共增加土地儲備416萬平方米(權益前)，堅定深耕粵港澳大灣區、長三角、海峽西岸等重點戰略區域。於2021年12月31日，本集團旗下擁有逾380個項目，共約7,146萬平方米(權益前)的土地儲備，為未來世茂穩定發展奠定了良好的基礎。

管理層討論與分析

本集團於年內獲取土地如下：

新增土地	用途	土地成本 (權益前) (人民幣百萬元)	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃 建築面積 (權益前) (千平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)
1. 杭州笕橋項目	商住	1,742	1,742	153	11,392
2. 杭州天目醫藥港地塊	商住	1,808	1,211	249	7,264
3. 江門新會項目	住宅、商服、商務金融	1,060	530	211	5,018
4. 龍岩市P20地塊	商住	459	138	73	6,333
5. 南京雨花台区板橋街道 板橋市場G2地塊	商住	1,570	518	149	10,555
6. 寧波江北慈城綜合體	商住	1,984	1,984	194	10,215
7. 深圳橫崗老街項目	商住	2,722	681	750	3,629
8. 台州黃岩區萃華街南側、 鹿鳴路西側地塊	商住	519	519	86	6,013
9. 天水郡項目A3地塊	商住	161	82	56	2,868
10. 徐州鼓樓區龜山8-2、8-3地塊	住宅、商服、商務金融	274	140	85	3,204
11. 鹽城南海未來城	商住	1,282	769	167	7,672
12. 揚州市GZ189地塊	商住	654	222	62	10,486
13. 張家港張地A04-F號地塊	住宅	383	383	29	13,028
14. 長沙網掛129號	商住	846	846	113	7,462
15. 資陽紫悅府	住宅	300	300	142	2,118
16. 煙台孫家棚改項目	住宅	529	159	151	3,502
17. 濟南濟陽摩天城項目1.2期	商住	697	488	513	1,357
18. 蚌埠龍子湖項目	商住	783	399	130	6,038
19. 南通長泰路項目	商住	1,344	1,344	126	10,696
20. 泉州世茂城2-B號地塊	商住	70	36	102	693
21. 南寧武鳴廣投未來城項目	住宅、零售	227	111	190	1,199
22. 南寧錦繡世家項目	住宅、零售	277	119	71	3,922
23. 寧德霞浦2021-08	商住	572	572	111	5,130
24. 南通通州灣示範區珠江路南、 珠海路東TR21019地塊	住宅	409	209	162	2,532
25. 南昌溪橋南路以北CN205-A06地塊	住宅	519	519	87	5,970
總計		21,191	14,021	4,162	5,092

商業運營

商業運營方面，世茂集團主要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。上海世茂以打造高標準的商業綜合物業為己任，助力城市化進程，將人民對美好生活日益增長的需求作為各項建設的動力和源泉。

2021年，面對複雜的市場環境，世茂始終保持穩健的發展步伐。縱使下半年疫情持續反覆，對居民消費傾向帶來明顯抑制，世茂商業不斷突破創新，在激烈的市場競爭中突圍而出，在管商業項目的銷售和客流均較去年錄得顯著增長。世茂廣場產品中的旗艦項目，成都世茂廣場和廈門集美世茂廣場於年內相繼開業，分別以「微度假生活方式中心」及「輕質生活方式中心」的獨特定位吸引多家品牌入駐，兩個項目開業招商率均達100%。此外，世茂多座辦公樓已進入穩定經營狀態，全年出租率保持在90%以上。過去兩年新開業的深圳世茂前海中心和長沙世茂環球金融中心也保持良好的上升勢頭，先後迎來多家知名企業入駐，至2021年末出租率分別達到85%和74%。

2021年，世茂商業在業界獲得高度評價，榮獲「觀點商業年會2021年度商業地產企業表現100強」、「第十一屆IF•商業地產年會卓越穩健發展企業」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。未來，世茂商業將貫徹落實「輕重並舉」的發展導向，在持續深耕優質商業項目的同時，依托精細化運營和專業化管理能力，加速推動輕資產商業管理業務的發展。

物業管理

物業管理業務方面，世茂集團透過控股子公司世茂服務控股有限公司（「世茂服務」）從事物業管理業務。世茂服務定位於中國領先的綜合物業管理和城市全場景生活服務商，打造綜合物業服務、多元增值服務、智慧城市服務三大業務組合，培育數字化服務能力。目前，世茂服務一共有四大業務板塊－物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

2021年，世茂服務在管建築面積和合約建築面積均取得高速增長，截至2021年12月31日，世茂服務在管項目達到830個，覆蓋全國107個城市，在管建築面積及合約建築面積為240.5百萬平方米及308.0百萬平方米，分別同比增長64.6%及至53.2%。此外，第三方競標外拓成績斐然，外拓面積、年飽和收入等各項指標均有較大提升，其中新增第三方競標外拓面積達61.6百萬平方米，同比大幅增長162.1%。

未來，世茂服務將繼續大力拓展市場，獲取更多第三方項目，繼續夯實能力，全面升級策略，持續提升戰鬥力。與此同時，世茂服務將積極拓展多種業態增值服務，向學校、醫院、產業園等多種非住宅類項目提供種類豐富多樣的增值服務，重點關注高潛力賽道，打造核心競爭能力。

管理層討論與分析

酒店經營

截至2021年12月31日止，本集團自持酒店已開業的有27家，包括上海佘山世茂洲際酒店、上海世茂皇家艾美酒店（現已更名為上海康萊德酒店）、廈門康萊德酒店、武漢世茂希爾頓酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、福州世茂洲際酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、紹興世茂皇冠假日酒店、香港東涌世茂喜來登酒店及香港東涌福朋喜來登酒店等。2021下半年，長沙世茂希爾頓酒店和世茂成都龍泉驛睿選酒店正式開業。目前本集團擁有客房數量9,100餘間。另外，租賃直營酒店有6家，包括上海松江世茂睿選酒店、上海虹橋世茂睿選尚品酒店、廈門湖濱首府世茂睿選酒店、成都中心世茂睿選尚品酒店、廈門世茂凡象酒店及武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量超1,100間。2021年國內旅遊市場回溫，但仍受到疫情反覆影響，2021年整體收入達人民幣21.16億元，同比2020年增幅46.2%。

世茂酒店持續品牌國際化道路與輕資產輸出戰略，打通產業鏈並協同旗下的採購公司、科技公司、代建公司，構成支持增長的強大競爭力，持續助力成本節省和產品創新。與此同時，堅持以數字全域運營視角不斷調整思路，攜手微信官方商城、飛豬旅行、攜程旅行、支付寶、週末酒店推出一系列節慶促銷，通過推出多樣化和更具體驗感的產品滿足消費者多層次的需求，激發消費潛力。此外，世茂酒店從細節出發，於10月底推出美好生活體驗平台「世」品生活館，精選多款酒店周邊好物，打破旅居邊界。

2021年世茂酒店與希爾頓酒店集團進一步強化夥伴關係，簽署奢華酒店戰略合作協議，引領中國奢華酒店的高質量長遠發展，為酒店旅遊市場復蘇增添新氣象。2022年1月1日，上海世茂廣場迎來一次備受矚目的煥新—上海康萊德酒店華麗啟幕，見證雙方第二個十年合作亮麗啟程。

未來，世茂酒店將繼續以多元化業態共同發展，夯實酒店產業生態圈，賦能輸出管理酒店項目，覆蓋以一、二線城市為主的經濟和旅遊發展強勁的精彩目的地。蘭州中山林茂御酒店於2022暑假精彩揭幕，也是2021年「茂御」品牌全面煥新後的首家開業酒店；簽約數量最多的高端酒店品牌「世御」將保持穩定趨勢，包括西咸文創世御酒店、上海南橋臨港科技城世御酒店等；成就靈感商旅體驗的「睿選」品牌也將審時度勢挺進國內新興旅遊城市，佈局成都、嘉興、長春等地，豐富消費者體驗，為城市發展保駕護航。

展望

2021年下半年以來，市場環境發生變化，房企銷售去化及回款壓力增加，行業整體投資收縮，全國商品房銷售持續下行，行業整體利潤空間被進一步壓縮。

本集團認為行業經營邏輯正從「規模」轉向「品質」，只有做好產品、服務及資產經營，才是企業長遠致勝之道。為此，本集團於2022年對管理架構進行了優化調整，聚焦核心經營目標，持續增強組織敏捷性，提升運營效率，全面加強產品質量和創新，堅定實踐「以產品為核，以用戶為先」的理念。

生產經營方面，本集團不遺餘力落實「保交付、保穩定」責任目標，有序推進各階段工作管理，充分保障項目交付。財務管理方面，本集團正積極推進境內外債務重組工作，並持續與各類債權人及其各自的顧問進行建設性對話，旨在穩定本集團的局勢、緩解當前流動性困難。此外，世茂將繼續通過積極促銷售抓回款、合理處置資產、主動調整經營策略以及妥善安排存量債務結構等措施，全力保障本集團正常生產經營，維護投資人利益，同時將風險防範置於重中之重。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	107,797	135,353
毛利	2,618	39,667
股東應佔(虧損)/利潤	(27,093)	12,628
每股(虧損)/盈利－基本(人民幣分)	(762.7)	361.5

收入

截至2021年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣1,077.97億元(2020年：人民幣1,353.53億元)，較2020年減少20.4%，主要由於完工進度不及預期。87.7%(2020年：93.2%)的收入來自物業銷售，12.3%(2020年：6.8%)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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
物業銷售	94,488	126,133
酒店經營收入	2,116	1,447
商業運營收入	2,033	1,538
物業管理收入及其他	9,160	6,235
合計	107,797	135,353

* 收入不包括來自本集團的收入。

管理層討論與分析

(i) 物業銷售

截至2021年及2020年12月31日止年度物業的銷售額載列如下：

	2021年		2020年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
海峽發展區	2,410,654	38,015	2,959,329	41,643
浙江區	711,386	16,221	1,095,066	23,481
華北區	738,144	12,757	404,869	14,006
蘇滬區	874,322	11,481	1,310,412	20,437
西部區	723,937	6,464	1,120,663	11,588
山東區	636,198	5,756	1,081,458	10,322
華中區	306,282	3,794	333,763	4,656
合計	6,400,923	94,488	8,305,560	126,133

(ii) 酒店收入

酒店經營收入載列如下：

	開業日期	2021年	2020年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	272	265
上海世茂皇家艾美酒店(現已更名為上海康萊德酒店)	2006年9月	217	110
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	197	169
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	192	—
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	141	97
廈門康萊德酒店	2016年8月	116	118
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	111	72
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	103	6
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	78	72
福州世茂洲際酒店	2014年1月	74	66
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	73	73
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	71	64
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	69	49
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	56	49
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	52	43
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	45	45
世茂御榕•武夷度假酒店	2020年9月	40	15
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	28	29
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	27	19
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	18	17
其他		136	69
合計		2,116	1,447

酒店經營收入由2020年的人民幣14.47億元增加約46.2%至2021年的人民幣21.16億元。收入增加主要由於中國經濟及旅遊業有所復甦以及新酒店開業。

(iii) 商業運營收入

商業運營收入由2020年的人民幣15.38億元增加約32.2%至2021年的人民幣20.33億元，租金收入則增加28.5%。這主要由於成都世茂廣場和廈門集美世茂廣場於2021年開業，深圳世茂前海中心和長沙世茂環球金融中心於2020年下半年開業。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	221	208
濟南世茂廣場	2014年5月	161	152
北京世茂大廈	2009年7月	138	154
深圳世茂前海中心	2020年7月	95	32
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	63	61
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	61	66
南京海峽城(商業)	2014年12月	59	55
上海世茂大廈	2018年12月	58	65
昆山世茂廣場	2012年4月	54	52
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	51	48
成都世茂廣場	2021年4月	48	—
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	35	9
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	28	30
上海世茂商都	2010年11月	23	24
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	20	26
廈門集美世茂廣場	2021年4月	16	—
青島世茂52+	2020年8月	13	5
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	11	10
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	10	5
雜項租金收入		218	74
租金收入小計		1,383	1,076
商業運營相關服務收入		650	462
合計		2,033	1,538

(iv) 物業管理收入及其他

物業管理收入及其他由2020年的人民幣62.35億元增加約46.9%至2021年的人民幣91.60億元，主要是由於物業管理服務、社區增值服務及城市服務收入增加。

管理層討論與分析

銷售成本

儘管收入有所下降，銷售成本仍由2020年的人民幣956.85億元增加9.9%至2021年約人民幣1,051.79億元，主要由本集團物業開發業務的物業減值撥備人民幣235.65億元所致。

銷售成本的分析如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	68,656	84,794
資本化借貸成本	5,337	6,298
酒店、商業運營、物業管理和 其他直接經營成本	6,948	3,882
銷售稅	673	708
物業減值撥備	23,565	3
合計	105,179	95,685

毛利率

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利率約為2.4%（2020年：29.3%）。毛利率下降是由於以下原因：物業減值撥備大幅增加；地價佔比高的低毛利項目進入結算。毛利率（撇除存貨撥備）為24.3%。

投資物業公允價值虧損／收益－淨額

年內，本集團錄得公允價值虧損總額約為人民幣6.02億元（2020年：公允價值收益人民幣3.98億元），主要由於經濟及物業市場低迷導致若干投資物業價值下降。扣除經確認遞延所得稅約人民幣1.50億元（2020年：人民幣1.00億元）後的公允價值虧損淨額合共為人民幣4.52億元（2020年：公允價值收益淨額人民幣2.98億元）。

其他收入／其他收益－淨額

其他收入／其他收益淨額約為人民幣1.32億元（2020年：人民幣10.29億元）。該減少主要是由於向合作方出售名為「維港滙」的香港西南九龍物業發展項目的22.5%權益，確認虧損人民幣6.30億元。

營銷及市場推廣成本和行政開支

年內，本集團物業銷售的營銷及市場推廣成本和行政開支佔2021年合約銷售的3.0%（2020年：2.4%）。該增長主要是由於為了應對複雜的市場環境及新冠疫情對若干城市經濟環境的影響，持續投入市場推廣及宣傳活動以促進銷售所致。

金融資產減值撥備

截至2021年12月31日止年度，本集團確認的金融資產減值撥備約為人民幣43.60億元，較2020年上升802.9%，主要是由於考慮到宏觀經濟、行業及融資環境等多種不利因素的綜合影響，本集團對其他應收賬款（如應收關聯公司款項）的預期信貸虧損作出進一步撥備。

無形資產減值虧損

截至2021年12月31日止年度，商譽和客戶關係減值虧損金額分別為人民幣25.13億元和人民幣2,000萬元（2020年：無）。

商譽減值虧損主要是由於考慮到整體經濟增速放緩、房地產行業動盪下行、環境服務和酒店業務市場的業績增速不及預期，以及部分收併購項目公司拓展項目數量及收入少於預測金額，本集團基於謹慎的評估對收併購公司的商譽計提了減值。

融資（成本）／收入－淨額

融資成本淨額約為人民幣27.68億元（2020年：融資收入淨額人民幣33.15億元），主要是由於2021年借貸利息增加所致。

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2020年的利潤人民幣1.59億元下降至2021年的虧損約人民幣4.33億元，主要是由於與截至2020年12月31日止年度相比，本集團的聯營公司和合營企業的物業銷售毛利率下降及物業減值撥備增加所致。

稅項

年內，本集團稅項撥備約為人民幣68.05億元，其中中國土地增值稅（「土地增值稅」）為人民幣36.34億元（2020年：人民幣141.29億元，其中土地增值稅為人民幣66.31億元）。土地增值稅減少與毛利下降趨勢一致。

股東應佔（虧損）／利潤

年內股東應佔利潤由2020年約人民幣126.28億元減少至2021年的虧損約人民幣270.93億元，該減少主要是由於收入及毛利貢獻的核心利潤減少。

股東應佔核心利潤指撇除主要非經常性或非現金項目的股東應佔稅後利潤，即扣除投資物業公允價值虧損及收益、應佔聯營公司及合營企業業績、借貸產生的匯兌收益及虧損、金融資產減值撥備、非流動資產減值以及折舊和攤銷的稅後影響。

撇除非經常性或非現金項目的稅後影響，年內股東應佔核心業務利潤下降人民幣355.34億元至虧損約人民幣232.51億元（2020年：利潤人民幣122.83億元，不包括出售部分世茂服務股權之收益）。2021年的股東應佔核心業務利潤率為負32.4%。

應收聯營公司及合營企業款項

應收聯營公司及合營企業款項指本集團按所持份額就相關項目為聯營公司及合營企業提供的資金投入，由於為這些公司的正常經營和其他資金需求投入資金，故至2021年底增加人民幣251.59億元。同時，由於市場環境下行，這些聯營公司和合營企業的銷售回款有所減少，調撥回的資金也相應減少。該等款項預期將於一年至三年內收回。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

淨負債率按借貸總額(包括短期及長期借貸)及2020年8月1日後發行的金額為人民幣15.5億元的永續資本工具減現金結餘(包括受限制現金)除以權益總額(不包括2020年8月1日後發行的金額為人民幣15.5億元的永續資本工具)計算。於2021年12月31日，本集團的淨負債率約為156.0%(2020年12月31日：51.8%)。

剔除預收款項後的資產負債率按負債總額及2020年8月1日後發行的金額為人民幣15.5億元的永續資本工具減預收款項(包括2021年12月31日合約負債及有關增值稅共約人民幣1,298.4億元)除以資產總額減預收款項計算。於2021年12月31日，本集團剔除預收款項後的資產負債率約為77.4%(2020年12月31日：68.3%)。

現金短債比按現金及現金等價物減預售監管資金(2021年12月31日：約人民幣254.7億元)除以短期借貸計算。於2021年12月31日，本集團現金短債比為0.21(2020年12月31日：1.16)。

於2021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、其他金融機構借貸以及債券	
一年以下	92,230
一年至兩年	51,798
兩年至五年	37,331
五年以上	4,879
優先票據及可轉換債券	
一年以下	15,607
一年至兩年	1,892
兩年至五年	15,870
五年以上	12,152
合計	231,759

借貸總額由2020年12月31日約人民幣1,451.43億元增加約人民幣866.16億元至2021年12月31日約人民幣2,317.59億元。增加主要是由於以下原因：

首先，本集團在境外融資市場發行了新的優先票據，以及提取了新的銀團貸款。

於2021年1月，本集團發行8.72億美元的優先票據，票面利率為3.45%，期限為10年。於2021年9月，本集團發行3億美元優先票據，票面利率為3.975%，期限為2年，以及7.48億美元綠色優先票據，票面利率為5.2%，期限為5年4個月。於2021年10月，本集團已按尚未償還本金總額8.20億美元悉數贖回於2021年到期的票面利率為6.375%的優先票據。

於2021年4月，本集團獲得雙幣種4年期銀團貸款融資額度6.575億美元及51.285億港元，利率為Libor/Hibor+2.5%。6.575億美元及51.285億港元的金額已於2021年12月31日前提取。而於2021年4月及10月，本集團償還2017年銀團貸款的所有未償還結餘，總金額為4.76億美元及41.23億港元。

於2021年10月，本集團的附屬公司世茂服務發行本金總額為31.10億港元的可轉換債券，以支持其業務擴展。

其次，本集團的境內附屬公司新增融資提款以支持項目開發建設。該等借貸大部分是以項目的資產作抵押及／或股份質押作擔保。因此，截至年末，以境內附屬公司資產抵押及／或股份質押擔保的借貸增加約人民幣617.78億元。

第三，2021年下半年起全國房地產市場大幅下滑，第四季度進一步惡化，物業開發商的債務違約事件頻發。因此，部分合營企業的合作夥伴提早撤回其投資權益以避免可能的流動性風險。而該等有借貸的合營企業成為本集團的附屬公司，導致本集團借貸總額增加。

配售事項及認購事項

於2021年12月6日，本公司與配售代理及賣方Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)訂立配售與認購協議(「該協議」)，據此，配售代理有條件同意以全面包銷基準按每股8.14港元之配售價配售145,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Gemfair有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的本公司之新普通股股份。認購股份的面值為14.5百萬港元而市值為1,290.5百萬港元(乃根據於該協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股8.9港元計算)，認購的淨價格為每股8.09港元。本公司董事(「董事」)認為配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。本公司擬將所得款項淨額用於償還本公司債務及本集團一般企業用途。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年12月7日之公告。於2021年12月14日，本公司已完成配售現有股份，並根據於本公司2021年股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權配發及發行股份。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,173百萬港元。截至2021年12月31日，本集團將所得款項淨額約833百萬港元用於償還本公司債務及約340百萬港元用於一般營運資金。

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以美元及港元計值的借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施以減低匯率波動的風險。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣1,706.16億元，以其物業及設備、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(賬面總值為人民幣1,878.96億元)作擔保，及／或以本集團若干附屬公司的股份質押作擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2021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為人民幣409.04億元。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團共僱用53,926名僱員，其中4,973名從事物業開發。年內，薪酬總額約為人民幣64.27億元。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」)已分別於2011年12月30日及2021年5月3日採納兩個本公司股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，世茂服務董事會亦已於2021年6月28日採納一個世茂服務的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃及世茂服務股份獎勵計劃的目的是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們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。

董事會 報告

世茂集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2021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，本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業運營及酒店經營，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2021年12月31日止年度之業績載列於本年報第54頁至162頁。

本公司董事會(「董事會」)不建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息(2020年：末期股息每股90港仙及特別股息每股20港仙)。

業務回顧

有關本集團於截至2021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主要風險及不明朗因素載列於本年報第4頁至6頁之總裁報告及第7頁至17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5。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3頁之五年財務概要。於報告期後發生並影響本集團之重大事項詳情載列於本年報第159頁及160頁之綜合財務報表附註43。有關本集團環保政策及表現以及遵守相關法律和法規的討論，及本集團與其僱員、供應商及客戶的主要關係及其對本集團有重大影響的說明，載列於本公司網站發布的《可持續發展報告》。上述討論構成本董事會報告一部分。

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45和24。

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

本集團於2021年12月31日之銀行貸款及其他借貸(包括於年內發行的債券)詳情載列於綜合財務報表附註26。所得款項作為本集團債務再融資、業務發展及其他一般企業用途。

捐款

本集團於年內的慈善捐款及其他捐獻為人民幣68,837,000元(2020年：人民幣134,759,000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7。

股本

本公司於2021年12月完成配售股份，進一步詳情請參閱「管理層討論與分析」。

本公司年內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2021年6月30日止六個月中期股息，就此發行共120,134,424股之本公司繳足股份，總代價約1,675,635,000港元。

本公司於截至2021年12月31日止年度內的股本變動詳情載列於綜合財務報表附註23。

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3頁。

優先購買權

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

董事

於年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

許榮茂先生(主席)
許世壇先生(副主席及總裁)
湯沸女士
謝琨先生(於2021年12月13日獲委任)

非執行董事

呂翼先生(於2023年8月2日由執行董事調任為非執行董事)
葉明杰先生

獨立非執行董事

呂紅兵先生
林清錦先生
馮子華先生(於2022年8月24日獲委任)
簡麗娟女士(於2022年8月24日辭任)

根據組織章程細則第86(3)條，謝琨先生及馮子華先生於上屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)後獲委任為董事，任期直至應屆股東週年大會為止，而彼等符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

根據組織章程細則第87條，三位董事許榮茂先生、湯沸女士及呂翼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。

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條規定確認其於在任期間的獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會報告

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

於年內，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

本集團及世茂服務控股有限公司（「世茂服務」，連同其附屬公司統稱「世茂服務集團」）（本公司的附屬公司）已採納三個股份獎勵計劃。股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團及世茂服務集團之入選僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團及世茂服務集團持續營運及發展効力，並吸引合適人才，進一步推動本集團及世茂服務集團的發展。

根據各個股份獎勵計劃，於接納獎勵股份時，無須支付獎勵股份的接納價格，且入選僱員在接受獎勵後無需支付購買價。

各個股份獎勵計劃的詳情載列如下：

1. 2011世茂集團股份獎勵計劃

董事會最初於2011年12月30日（「採納日期I」）採納本公司的股份獎勵計劃（「2011世茂集團股份獎勵計劃」）並在其後作出修訂。於2019年3月26日，董事會批准2011世茂集團股份獎勵計劃的有效期至2027年12月30日。2011世茂集團股份獎勵計劃的參與人包括本集團任何成員的任何僱員（包括董事、監事或高級管理人員）。

根據2011世茂集團股份獎勵計劃，可授出股份的最高數目為於採納日期I已發行的本公司股份（「世茂集團股份」）的2%（即69,319,016股世茂集團股份）。根據2011世茂集團股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過本公司於採納日期I之已發行股份總數的1%（即34,659,508股世茂集團股份）。

授出之世茂集團股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團之貢獻而釐定。倘獲授人因（其中包括）終止其與本集團的服務或僱傭關係及按照2011世茂集團股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂集團股份將自動失效。

董事會報告

於截至2021年12月31日止年度，根據2011世茂集團股份獎勵計劃授出合共5,394,354股世茂集團股份。截至2021年12月31日止年度，於2011世茂集團股份獎勵計劃項下授出之世茂集團股份的變動詳情如下：

		世茂集團股份數目				
獲授人姓名	授出日期	於2021年 1月1日 尚未歸屬	年內已授出	年內已歸屬	年內已 失效／註銷	於2021年 12月31日 尚未歸屬
董事 ^(附註1)						
許世壇	2019年4月15日 ^(附註2)	94,795	—	(94,795)	—	—
	2020年4月15日 ^(附註3)	160,419	—	(96,251)	—	64,168
	2021年4月15日 ^(附註4)	—	55,325	—	—	55,325
		255,214	55,325	(191,046)	—	119,493
湯沸	2019年4月15日 ^(附註2)	74,273	—	(74,273)	—	—
	2020年4月15日 ^(附註3)	180,681	—	(108,409)	—	72,272
	2021年4月15日 ^(附註4)	—	51,731	—	—	51,731
		254,954	51,731	(182,682)	—	124,003
謝琨	2019年4月15日 ^(附註2)	49,786	—	(49,786)	—	—
	2020年4月15日 ^(附註3)	121,113	—	(72,668)	—	48,445
	2021年4月15日 ^(附註4)	—	208,059	—	—	208,059
		170,899	208,059	(122,454)	—	256,504
呂翼	2019年4月15日 ^(附註2)	50,793	—	(50,793)	—	—
	2020年4月15日 ^(附註3)	123,560	—	(74,136)	—	49,424
	2021年4月15日 ^(附註4)	—	41,809	—	—	41,809
		174,353	41,809	(124,929)	—	91,233
葉明杰	2019年4月15日 ^(附註2)	40,890	—	(40,890)	—	—
	2020年4月15日 ^(附註3)	103,796	—	(62,278)	—	41,518
		144,686	—	(103,168)	—	41,518
小計		1,000,106	356,924	(724,279) ^(附註5)	—	632,751
本集團之其他僱員	2019年4月15日 ^(附註2)	2,987,260	—	(1,574,047)	—	1,413,213
	2020年4月15日 ^(附註3)	3,651,945	—	(2,025,986)	—	1,625,959
	2021年4月15日 ^(附註4)	—	5,037,430	—	—	5,037,430
小計		6,639,205	5,037,430	(3,600,033) ^(附註6)	—	8,076,602
合計		7,639,311	5,394,354	(4,324,312)	—	8,709,353

董事會報告

附註：

1. 年內，本集團薪酬最高的五名個人包括五位董事。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註32(c)及33。因此，根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予本集團薪酬最高的五名個人合共持有的世茂集團股份數目並無獨立披露。
2. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股25.80港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股26.00港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。
3. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股30.00港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股29.56港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。
4. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股23.10港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股23.35港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。
5. 該等世茂集團股份於2021年4月15日歸屬，於緊接獎勵歸屬日期前之世茂集團股份的加權平均收市價為每股世茂集團股份20.89港元。
6. 3,542,842股世茂集團股份及57,191股世茂集團股份分別於2021年4月15日及2021年4月26日歸屬，於緊接獎勵歸屬日期前之世茂集團股份的加權平均收市價分別為每股世茂集團股份20.89港元及20.84港元。

自採納日期I起直至本報告日期，根據2011世茂集團股份獎勵計劃已授出合共48,751,338股世茂集團股份。根據2011世茂集團股份獎勵計劃可供日後授出的世茂集團股份數目為20,567,678股，佔於本報告日期已發行的世茂集團股份總數約0.54%。

2. 2021世茂集團股份獎勵計劃

董事會於2021年5月3日(「採納日期II」)採納另一個本公司的股份獎勵計劃(「2021世茂集團股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則2021世茂集團股份獎勵計劃自採納日期II起有效期為期十年。2021世茂集團股份獎勵計劃的參與人包括本集團或世茂服務集團的任何成員的任何僱員(包括董事、監事或高級管理人員)。

根據2021世茂集團股份獎勵計劃，可授出股份的最高數目為於採納日期II已發行的世茂服務股份(「世茂服務股份」)的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。根據2021世茂集團股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過世茂服務於採納日期II之已發行股份總數的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。

授出之世茂服務股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團及世茂服務集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團或世茂服務集團的服務或僱傭關係及按照2021世茂集團股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂服務股份將自動失效。

於截至2021年12月31日止年度，根據2021世茂集團股份獎勵計劃授出合共6,865,821股世茂服務股份。截至2021年12月31日止年度，於2021世茂集團股份獎勵計劃項下授出之世茂服務股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期(附註2)	世茂服務股份數目				
		於2021年				於2021年
		1月1日	年內已			12月31日
		尚未歸屬	授出	歸屬	失效／註銷	尚未歸屬
董事 (附註1)						
許世壇	2021年5月10日	—	57,129	—	—	57,129
湯沸	2021年5月10日	—	53,418	—	—	53,418
呂翼	2021年5月10日	—	43,172	—	—	43,172
葉明杰	2021年5月10日	—	1,104,728	—	—	1,104,728
小計		—	1,258,447	—	—	1,258,447
本集團之其他僱員 (包括世茂服務僱員)	2021年5月10日	—	5,607,374	—	—	5,607,374
合計		—	6,865,821	—	—	6,865,821

附註：

1. 年內，本集團薪酬最高的五名個人包括五位董事。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註32(c)及33。因此，根據2021世茂集團股份獎勵計劃授予本集團薪酬最高的五名個人合共持有的世茂服務股份數目並無獨立披露。
2. 於符合2021世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂服務股份的收市價為每股19.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股19.80港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。

自採納日期起直至本報告日期，根據2021世茂集團股份獎勵計劃已授出合共6,865,821股世茂服務股份。根據2021世茂集團股份獎勵計劃可供日後授出的世茂服務股份數目為226,098股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數約0.009%。

董事會報告

3. 世茂服務股份獎勵計劃

世茂服務董事會於2021年6月28日(「採納日期III」)採納世茂服務的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務股份獎勵計劃自採納日期III起有效期為期十年。世茂服務股份獎勵計劃的參與人包括世茂服務集團的任何成員的任何僱員。

根據世茂服務股份獎勵計劃，可授出之世茂服務股份的最高數目為於採納日期III已發行的世茂服務股份的3%(即70,919,190股世茂服務股份)。根據世茂服務股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的世茂服務股份總數不得超過世茂服務於採納日期III之已發行股份總數的3%(即70,919,190股世茂服務股份)。

授出之世茂服務股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對世茂服務集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與世茂服務集團的服務或僱傭關係及按照世茂服務獎勵股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂服務股份將自動失效。

自採納日期III起直至2021年12月31日止年度，概無根據世茂服務股份獎勵計劃授出世茂服務股份。因此，截至2021年12月31日止年度，概無世茂服務股份的變動。

根據世茂服務股份獎勵計劃可供日後授出的世茂服務股份數目為70,919,190股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數約2.87%。

上述三個股份獎勵計劃的進一步詳情，載於綜合財務報表附註23(b)。

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2021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：

(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	2,422,840,586 (附註1)	63.795%
許世壇	實益擁有人	3,682,198 (附註2)	0.097%
湯沸	實益擁有人	1,241,103 (附註3)	0.033%
謝琨	實益擁有人	332,804 (附註4)	0.009%
呂翼	實益擁有人	546,897 (附註5)	0.014%
葉明杰	實益擁有人	265,086 (附註6)	0.007%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair Investments Limited（「Gemfair」）持有的2,045,746,316股世茂集團股份及由世盈財經有限公司（「世盈財經」）持有的377,094,270股世茂集團股份。Gemfair及世盈財經均為許榮茂先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視作於Gemfair及世盈財經所持有的世茂集團股份中擁有權益。
2. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的119,493股世茂集團股份被視為擁有的權益。
3. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的124,003股世茂集團股份被視為擁有的權益。
4. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的256,504股世茂集團股份被視為擁有的權益。
5. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的91,233股世茂集團股份被視為擁有的權益。
6. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的41,518股世茂集團股份被視為擁有的權益。

董事會報告

(2) 相聯法團股份的好倉－世茂服務

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	1,593,276,680 (附註1)	64.272%
	其他	6,865,821 (附註2)	0.277%
許世壇	實益擁有人	57,129 (附註3)	0.002%
湯沸	實益擁有人	53,418 (附註3)	0.002%
謝琨	實益擁有人	23,600	0.001%
呂翼	實益擁有人	43,172 (附註3)	0.002%
葉明杰	實益擁有人	1,904,728 (附註4)	0.077%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair持有的31,934,159股世茂服務股份、世盈財經持有的10,856,342股世茂服務股份及本公司全資附屬公司Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)持有的1,550,486,179股世茂服務股份。Gemfair及世盈財經分別持有本公司53.866%及9.929%權益。Gemfair及世盈財經均為許榮茂先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視作於Gemfair、世盈財經及Best Cosmos所持有的世茂服務股份中擁有權益。
2. 所披露的權益指根據2021世茂集團股份獎勵計劃授予的6,865,821股世茂服務股份被視為擁有的權益。Best Cosmos(作為根據2021世茂集團股份獎勵計劃設立的信託之受託人)持有獎勵股份，直至獎勵股份歸屬為止。
3. 所披露的權益包括根據2021世茂集團股份獎勵計劃授予的世茂服務股份被視為擁有的權益。
4. 所披露的權益包括根據2021世茂集團股份獎勵計劃授予的1,104,728股世茂服務股份被視為擁有的權益。

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

董事購買股份或債券之權利

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

主要股東權益

於2021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條之規定由本公司所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	附註1	2,045,746,316	53.866%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	2,045,746,316	53.866%
世盈財經	附註3	377,094,270	9.929%
BlackRock, Inc.	附註4	193,082,363	5.084%

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。
4. 所披露的權益指BlackRock, Inc.透過其受控法團持有本公司的權益。

除上文所披露外，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2021年12月31日止年度以下董事被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務所擁有權益。

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

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

董事會報告

獲准許的彌償條文

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

購買、出售或贖回上市證券

於截至2021年12月31日止年度：

- (1) 本公司於聯交所以總代價75,548,560港元(未計費用)購買合共5,000,000股本公司股份。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	
2021年7月	4,000,000	16.60	15.12	62,895,520
2021年9月	500,000	15.74	15.54	7,813,040
2021年11月	500,000	9.68	9.68	4,840,000
	5,000,000			75,548,560

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

- (2) 本公司於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)贖回本金總額為人民幣2,150,000,000元於2021年3月15日到期固定利率為5.75%的優先票據及本金總額為820,000,000美元於2021年10月15日到期固定利率為6.375%的優先票據；
- (3) 本公司於新交所購買本金合共為1,500,000美元於2022年到期息率為4.75%的優先票據；
- (4) 上海世茂股份有限公司(為本公司擁有63.92%權益的附屬公司)於銀行間市場清算所股份有限公司贖回本金總額為人民幣800,000,000元於2021年2月7日到期固定利率為6.43%的中期票據、本金總額為人民幣700,000,000元於2021年3月8日到期固定利率為6.33%的中期票據及本金總額為人民幣30,000,000元於2021年12月17日到期固定利率為4.50%的中期票據；
- (5) 於2021年9月13日至15日，上海世茂於上海證券交易所購回部份若干長期債券，其中包括 (i) 本金總額為人民幣99,861,000元於2022年1月15日到期固定利率為4.65%的長期債券；(ii) 本金總額為人民幣49,956,000元於2022年3月19日到期固定利率為4.64%的長期債券；(iii) 本金總額為人民幣25,000,000元於2022年5月22日到期固定利率為4.15%的長期債券；以及(iv) 本金合共為人民幣49,921,000元於2022年7月7日到期固定利率為3.76%的長期債券；

- (6) 於完成日期為2021年12月6日的配售及認購協議後，本公司已於2021年12月14日按發行價每股8.14港元配發及發行145,000,000股本公司股份；
- (7) 世茂服務於2021年9月至12月期間於聯交所以總代價72,302,910港元(未計費用)購買合共10,800,000股世茂服務股份。所有已購買世茂服務股份隨後已註銷；
- (8) 於完成日期為2021年10月19日的配售及認購協議後，世茂服務於2021年11月2日按發行價每股世茂服務股份15.18港元配發及發行115,000,000股世茂服務股份；
- (9) 世茂服務的全資附屬公司Crystal Idea Group Limited於2021年11月2日發行於新交所上市的3,110,000,000港元於2022年10月31日到期利率為2.25%的有擔保可轉換債券。世茂服務無條件及不可撤回地擔保Crystal Idea Group Limited應付的所有款項妥為支付。可轉換債券可按初始轉換價每股世茂服務股份18.22港元轉換為170,691,547股世茂服務股份。截至2021年12月31日，概無就轉換可轉換債券發行世茂服務股份；
- (10) 本公司股份獎勵計劃的受託人根據2011世茂集團股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總代價約233,372,230港元(未計費用)於市場購入合共11,000,000股本公司世茂集團股份；及
- (11) 世茂服務股份獎勵計劃的受託人根據世茂服務股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總代價約8,327,380港元(未計費用)在市場購入合共500,000股世茂服務股份。

除上文所披露外，於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

關連交易

於2021年3月15日，上海世茂擁有99.005%權益之世茂環禹(上海)實業合夥企業(有限合夥)(「世茂環禹」)作為賣方與Comic Eagle Limited(「CEL」)作為買方訂立買賣協議，據此，世茂環禹同意向CEL出售Shimao Aoya Holding Pty Ltd (「目標公司」)的全部已發行股本，而CEL同意協助目標公司償還債務，總代價約為1.03795億澳元。目標公司為一家投資控股公司，連同其附屬公司主要在西澳經營牧牛場。

上海世茂為本公司擁有63.92%權益的附屬公司。本公司執行董事、董事會主席兼控股股東許榮茂先生實益擁有CEL全部權益。因此，CEL為許先生的聯繫人及本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章該交易構成本公司之關連交易。

有關交易的詳情載於本公司日期為2021年3月15日的公告。

關聯方交易

本集團於日常業務過程中進行的主要關聯方交易載列於綜合財務報表附註42。除本年報所披露外，概無關聯方交易構成本公司根據上市規則第14A章須予披露之關連交易或持續關連交易。

董事會報告

不競爭契約

於2020年10月16日，本公司及本公司之最終控股股東許先生（統稱「承諾控股股東」）簽訂以世茂服務為受益人的不競爭契約（「不競爭契約」）。

各承諾控股股東已於不競爭契約中，向世茂服務無條件及不可撤回地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（世茂服務集團成員公司除外）不會直接或間接進行或參與與世茂服務集團的業務（即為住宅及其他物業（包括但不限於政府及公共設施）於中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（世茂服務集團的業務除外），或於與世茂服務集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人於(i)股份在聯交所或任何其他證券交易所上市的公司持有不足30%已發行股本總額；或(ii)任何從事與世茂服務集團任何成員公司所從事任何業務構成或可能構成競爭的業務的私人公司持有不足30%權益，且無權控制該公司董事會，則作別論。

倘承諾控股股東不再直接或間接持有50%或以上的附投票權股份，或倘股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。

本公司已向世茂服務確認截至2021年12月31日止年度，本集團及其緊密聯繫人（世茂服務集團成員公司除外）已遵守不競爭契約之條款。

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；
- (2) 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（「香港交通」）作為貸款人訂立；
- (3) 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；
- (4) 於2019年6月26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香港交通作為貸款人訂立；
- (5) 於2019年8月9日已訂立融資協議，獲提供金額分別為837,850,000美元及3,994,000,000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，以及滙豐作為融資代理人訂立；及

- (6) 於2021年4月22日已訂立融資協議，獲提供金額為1,315,000,000美元或其等值金額之定期貸款融資，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，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2021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。

核數師

於2022年3月24日，羅兵咸永道會計師事務所辭任本公司核數師及中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯安達」)獲委任為本公司新核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止。進一步詳情請參閱本公司日期為2022年3月25日公告。

截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表由中匯安達審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈續聘中匯安達為本公司核數師的決議案。

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2023年7月28日

企業管治 報告

A. 企業管治常規

世茂集團控股有限公司(「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，長遠可提升本集團及其股東的利益。

於截至2021年12月31日止財政年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文，惟其中涉及一項偏離則除外，該項偏離為守則條文第F.2.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。該項偏離相關守則條文的原因列述於下文「F.1股東通訊政策」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。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需標準。

C. 董事

C.1 董事會

本公司董事會(「董事會」)須對本公司股東負責，負責領導及監控本公司，並監察本集團的業務、戰略性決策及表現。董事會授權管理層權力及職責以管理本集團的日常事務，而管理層須就本集團業務向董事會負上全責。董事會具體授權管理層處理的重大企業事宜，包括編製中期報告、年報及公告供董事會於刊發前批准、執行董事會採納的業務策略及措施、實施妥善的內部監控系統及風險管理程序，以及遵守有關法定及監管規定、規則與規例。董事會亦負責釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現行的流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

本公司已制定內部政策，包括但不限於本公司的組織章程細則(「細則」)以及審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)的職權範圍，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，這些政策涵蓋了本公司選舉與委任董事的程序及甄選準則、董事就董事會審議相關議案放棄表決權的機制、獨立董事委員會聘請獨立財務顧問或其他專業顧問的權限等。本公司已檢討上述機制的實施及有效性，認為上述機制能夠確保董事會獲得獨立的觀點和意見。

現時，董事會共有九名董事，包括四名執行董事、兩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（約每季一次），並於有需要時舉行會議。於截至2021年12月31日止財政年度內，共舉行四次董事會會議，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37頁的列表。除正式會議外，需要董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

董事會負責履行管治守則的守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。為履行企業管治職能，董事會已審閱本企業管治報告。

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 主席及總裁

董事會主席許榮茂先生負責領導董事會制訂政策及業務方針和確保董事會履行職責。副主席兼總裁許世壇先生則負責本集團整體營運及行政責任，以及領導本集團管理層落實由董事會訂定之策略及政策。

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2021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
謝琨先生(於2021年12月13日獲委任)

非執行董事

呂翼先生
(於2023年8月2日由執行董事調任為非執行董事)
葉明杰先生

獨立非執行董事

呂紅兵先生
林清錦先生
馮子華先生(於2022年8月24日獲委任)
簡麗娟女士(於2022年8月24日辭任)

企業管治報告

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。

獨立非執行董事佔董事會總人數三分之一，彼等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。

董事會認為所有獨立非執行董事於在任期間均具備獨立的身份及判斷，且符合上市規則第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條於在任期間的獨立性作出之確認。此外，馮子華先生具有上市規則第3.10(2)條所規定持有適當的專業資格或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

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

在截至2021年12月31日止財政年度內，除呂翼先生、葉明杰先生及謝琨先生外，各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約。然而，彼等須根據細則於股東週年大會輪席告退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席告退，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪席告退。因此，所有董事之委任有效期為不多於大約三年。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 董事會多元化

本公司明白擁有一個能夠因應本公司業務要求而具備適當技巧、經驗及多樣觀點及角度的董事會可為公司帶來裨益。董事會為本公司採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），規定提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應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成員多元化政策。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成員多元化政策的實施，並將不時在適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。

提名委員會認為董事會由多元化的成員組成，並提供了切合本集團業務需要的均衡技能和經驗。目前，董事會的9位董事中有1位董事為女性，並致力於在物色到合適人選時改善性別多元化。

目前董事會的多元化性則以下圖顯示：

董事數目					
職稱					
執行董事					4
非執行董事					2
獨立非執行董事					3
性別					
男性					8
女性					1
年齡					
31–40歲					1
41–50歲					2
51–60歲					3
61–70歲					2
70歲以上					1
董事技能、專業知識及經驗					
	行政領導及 戰略／於其他 上市公司 擔任董事的經驗	物業發展、 物業管理 及建築	中國 內地市場 的經驗	會計專業／ 財務管理 專業知識	法律專業／ 監管及合規
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	✓	✓	✓	✓	
謝琨先生(於2021年12月13日獲委任)	✓	✓	✓		
非執行董事					
呂翼先生 (於2023年8月2日由執行董事 調任為非執行董事)	✓	✓	✓		
葉明杰先生	✓	✓	✓		
獨立非執行董事					
呂紅兵先生	✓		✓		✓
林清錦先生	✓	✓	✓		
馮子華先生(於2022年8月24日獲委任)	✓		✓	✓	✓
比例(佔全體董事的百份比)	100%	78%	100%	22%	22%

企業管治報告

為確保董事會的性別多元化，董事會已設定目標，董事會應至少有一名不同性別的董事，前提是董事須(i)按合理標準進行全面審查程序後信納相關候選人具備合適能力及經驗；及(ii)在審議委任時履行彼等的受信責任及按本公司及股東的整體最佳利益行事。

為培育具潛力且不同性別的董事會繼任人選，本公司將(i)於招聘各級僱員時強調確保性別多元化；及(ii)公平分配資源培訓予不同性別的僱員，旨在使彼等晉升為高級管理層或董事會成員。藉此，本公司致力於在公司內外物色合適且不同性別的候選人，以達至上述目標。

為致力保持性別多元化，公司在運營中聘請及挑選主要管理人員及其他人員時亦採用類似的考慮因素。截至2021年12月31日，我們保持了工作環境中51:49的男女比例。

C.6 董事入職及持續專業發展

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。

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。

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	✓
謝琨先生	✓
呂翼先生	✓
葉明杰先生	✓
呂紅兵先生	✓
林清錦先生	✓
簡麗娟女士(於2022年8月24日辭任)	✓

C.7 董事會及委員會會議

於截至2021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	董事會會議	出席次數／會議數目			股東週年大會
		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	不適用	不適用	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	0/1
謝琨先生 (於2021年12月13日獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
呂翼先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
葉明杰先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
呂紅兵先生	4/4	2/2	1/1	2/2	0/1
林清錦先生	4/4	2/2	1/1	2/2	0/1
簡麗娟女士 (於2022年8月24日辭任)	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1

C.8 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。該等委員會的職權範圍已登載於本公司網站www.shimaogroup.hk。

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。

D.1 提名委員會

提名委員會現時由三名成員組成，現包括林清錦先生、呂紅兵先生及馮子華先生，全部皆為獨立非執行董事。提名委員會由林清錦先生擔任主席。

提名委員會於截至2021年12月31日止財政年度內舉行一次會議，成員的出席詳情見載於第37頁的列表。

企業管治報告

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。

提名委員會於截至2021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)，以及向董事會建議批准委任謝琨先生為本公司執行董事。

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) 品格與誠信；
- (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的其他因素。

委任新董事、重新委任董事及本公司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2021年12月，提名委員會經參考提名政策檢視執行董事候選人的資格、經驗、專業知識及其他因素。

D.2 薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名成員組成，包括呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生，全部皆為獨立非執行董事。薪酬委員會由呂紅兵先生擔任主席。

薪酬委員會於截至2021年12月31日止財政年度內舉行兩次會議，成員的出席詳情見載於第37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，以及對本公司的股份獎勵計劃作出評估和提出建議。

薪酬委員會於截至2021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) 考慮及向董事會建議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。

D.3 審核委員會

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括馮子華先生(審核委員會主席)、呂紅兵先生及林清錦先生。

審核委員會於截至2021年12月31日止財政年度內舉行兩次會議，成員的出席詳情見載於第37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。

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。

審核委員會於截至2021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；及
- (d) 在向董事會提交本集團全年業績前作出審閱。

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2021年12月31日止年度綜合全年業績。

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52頁至53頁之獨立核數師報告。

企業管治報告

本公司核數師有關截至2021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	23,000
其他服務	
— 發售票據之相關服務	2,600
— 其他服務	2,180
合計	27,780

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，該等財務報表乃真實及公平地反映本集團於相關期間內的財務狀況、業績與現金流量。

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，對本公司之表現、情況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及截至該日止年度的經營業績及現金流量情況。董事認為綜合財務報表已遵照所有適用會計準則及披露規定，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎判斷後所得的數額，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第52頁至53頁的「獨立核數師報告」一節。

持續經營及緩解措施

由於本年報第52頁「獨立核數師報告」中「無法表示意見的基礎—有關持續經營的多項不確定因素」一節所述事項，本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司（「核數師」）無法對本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表表示意見。

董事考慮了導致對持續經營能力產生重大疑慮的事項，據此積極出具債務解決方案，緩解資金流動性壓力，詳情載於本年報所載綜合財務報表附註2(a)。

董事認為，假設上述計劃和措施能夠如期成功實施，本集團能夠繼續經營，並將有足夠的財務資源為本集團的經營提供資金，並在2021年12月31日起的十二個月內履行到期的財務義務。因此，在持續經營的基礎上編製綜合財務報表是適當的。

審核委員會已與董事會及本集團管理層討論持續經營問題，基於有關計劃和措施的成功實施，同意本集團管理層及董事會對本公司採用的會計處理方式採取的立場。

審核委員會亦與核數師討論並理解核數師對本集團管理層能否成功實施其計劃和措施存在不確定性的擔憂。董事會、本集團管理層及審核委員會對核數師就持續經營問題採取的立場並無意見分歧。

本集團與持續經營有關的重大不確定性及緩解措施之情況載於本年報綜合財務報表附註2(a)。

主要判斷範疇

參照本年報第53頁獨立核數師報告中所述本集團子公司與第三方信託公司達成的融資安排的會計處理，管理層將與第三方信託公司的交易判斷為於2022年3月前屬共同開發及管理項目的長期股權合作，並在其後變更為計息債務。依據如下：

- (i) 該項目為大型綜合項目，需時超過十年完成。長期及可持續的股東結構及資金對項目更為有利。信託公司與本集團在此共識下達成合作。
- (ii) 信託公司持有本集團附屬公司30%的股權，並委任一名董事參與附屬公司的管理及運營。
- (iii) 於2022年，營商及經濟環境發生不利變化，該信託需要再次償還投資者資金，而本集團受制於自身的流動性問題，未能按時向該信託付款。隨後，本集團接獲該信託的執行通知，表示該信託不再要求行使其股東權利，而是要求本集團以固定債務的形式還款。

根據上述合理的商業理由，本集團於2021年底將信託相關款項視作非控制性權益及應付關聯方款項，並自2022年起將該結餘改作視為一筆固定期限的債務並計算利息。

核數師與管理層均認為於2022年底該信託餘額為一筆固定期限債務。由於核數師無法i)從該信託獲得直接證據，以證明於2020年底及2021年底的餘額應被視為非控制性權益還是一筆固定期限債務；及ii)獲得證據以核實累計應計利息開支是否應於2021年或2021年之前確認，因此對相關會計處理發表保留意見。

董事會及審核委員會確認，彼等已審閱管理層對主要判斷範疇的立場及評估依據，並對此表示認同。

企業管治報告

E.2 風險管理及內部監控

董事會負責本集團的風險管理及內部監控系統，並每年審查其效用。有關系統旨在將本集團的風險控制於可接受的風險範疇內，並為避免重大的失實陳述或損失提供合理的保證。

高級管理層在董事會監督下設立恆常流程，以持續識別、評估及管理本集團所面臨的重大風險。該流程包括在業務、外部環境或法律及監管指引發生變化時更新風險管理及內部監控框架。

審核委員會協助董事會履行對本集團風險管理及內部監控系統的監督職責。審核委員會審查本集團的財務控制、風險管理及內部監控系統，以及內部審核部門、外部核數師及高級管理層發現的任何重大內部監控問題等方面。

內部審核職能評估並監控本集團的風險管理及內部監控系統的效用，並每半年向審核委員會報告。內部審核職能可以不受限制地查閱公司記錄，以便審查本集團監控及管治過程的各個方面。其工作範疇包括財務及業務審查、恆常及非定期審核、欺詐調查及舉報。

因應本公司前任核數師羅兵咸永道會計師事務所在其辭任函中提出的事項，本公司已聘請獨立調查公司就上述事項進行獨立調查，並聘請內部監控顧問對本集團的內部監控系統及程序進行審閱。誠如本公司日期為2023年6月23日有關獨立調查主要調查結果的公告及日期為2023年7月21日有關內部監控審閱主要審閱結果的公告所披露，我們已識別若干內部監控事宜及缺陷。所識别的重大內部監控事宜如下：

- (1) 本公司並無設立集團層面的風險登記冊及評估各類風險事宜的匯總書面紀錄；
- (2) 本公司前任核數師已確定四項信託貸款安排（「該等信託貸款」），由本公司及其附屬公司為該等信託貸款提供擔保及質押作為抵押。然而，在本公司於2020年及2021年中旬向前任核數師提供的抵押及擔保清單中，並無包括與該等信託貸款相關的增信安排；
- (3) 關於14間貿易及採購聯營公司及合營企業以及13間開發聯營公司及合營企業的其他信託貸款安排，本公司的附屬公司已就所述信託貸款提供資產質押及公司擔保。然而，在本公司於2020年及2021年中旬向前任核數師提供的抵押及擔保清單中，並無包括向相關信託機構提供的該等增信安排；
- (4) 本集團未能遵守上市規則第13.49(1)及13.46(2)(a)條的規定，在截至2021年12月31日止年度結束後於規定期限內刊發2021年年度業績及年報；
- (5) 本集團未能符合上市規則第13.49(6)及13.48(1)條的規定於指定期間內刊發2022年中期業績及中期報告；

- (6) 於本集團的《融資業務風險管理制度》，並無明確說明涉及向出資人提供本集團資產抵押／質押(包括自營貸款；第三方、合營企業及聯營公司銀行貸款的擔保等)的標準審批流程及紀錄保存要求；
- (7) 法務部及行政部等相關參與部門按照《資金調撥制度》及《世茂集團印章外借管理實施細則》的規定，使用SAP系統審批相關銀行貸款。然而，內部監控顧問注意到，(i)有1宗個案出現條款變更；及(ii)有3宗個案於SAP系統審批前簽立貸款文件；
- (8) 本集團一間全資附屬公司向其附屬公司提供股東貸款金額人民幣37.6億元。然而，相關貸款並無按照《資金調撥制度》的「內部資金成本計算管理辦法」規定，訂明利率、還款方式及到期日；
- (9) 於2020年，本集團一間附屬公司就一個項目訂立一項信託融資安排，於2022年3月該項貸款餘額為人民幣60億元。倘於提供抵押品時已得悉全部或部分相關信託融資金額將回撥本集團，則應事前或同時列載相關金額於SAP審批流程中。然而，於SAP審批流程中，並無說明全部或部分所得款項將回撥本集團；
- (10) 於2020年9月，本集團設立人民幣14億元的信託貸款安排，借款人為本集團一間聯營公司。本集團一間全資附屬公司為該信託貸款提供擔保及資產(土地及股份)質押作為抵押。SAP系統審批完成日期為2020年9月10日，相關貸款及擔保文件於2020年9月8日簽署。借款人隨後拖欠還款，附屬公司擔保人成為債務人，並於2021年11月19日簽署債務確認協議。然而，相關部門未有保存監控借款人貸款償還情況的書面紀錄；
- (11) 於2020年6月，一間信託公司與本集團一間聯營公司設立一項信託貸款安排，繼而獲得放款人民幣5億元。本公司若干附屬公司提供擔保及資產(房地產及土地)質押作為抵押，而貸款所得款項已回撥本集團。倘於提供抵押品時已得悉全部或部分相關信託貸款金額將回撥本集團，則應事前或同時列載相關金額於SAP審批流程中；
- (12) 於2020年，一間信託公司與本公司一間合營企業設立一項信託貸款安排，於2021年末，該項信託貸款餘額為人民幣3.3億元。本公司的若干附屬公司提供擔保及資產(房地產及土地)質押作為抵押，而貸款所得款項已回撥本集團。倘於提供抵押品時已得悉全部或部分相關信託貸款金額將回撥本集團，則應事前或同時列載相關金額於SAP審批流程中；
- (13) 《世茂集團投資管理制度》並無就股權投資項目審批過程中對目標公司背景及資質的評估以及保存相關紀錄作出說明；

企業管治報告

(14) 根據本集團《財務管理制度手冊》的資金管理規定，應不時整理銀行賬戶，及時註銷不常用的銀行賬戶。然而，審查發現本集團旗下若干公司並無定期檢查銀行賬戶是否仍屬有效；及

(15) 就本集團的文件保存而言，由於附屬公司員工辭職，本集團人員無法尋回該等信託貸款項下的部分協議，亦存在本集團總部人員無法確認相關文件最終有否簽署的情況。此外，就銷售及採購的範疇，亦發現集團財務管理中心人員因附屬公司員工辭職而無法及時尋回相關支持性文件。

根據內部監控顧問提出的該等審閱結果及整改建議，本公司已經採取措施，以解決發現的缺陷並實施整改建議。

內部監控顧問亦已進一步進行跟進審閱，並信納本公司已設立充分的內部監控及程序。根據內部監控顧問的跟進審閱結果，董事會及審核委員會亦信納本公司已設立足夠的內部監控及程序。

本公司已制定內幕消息政策，以確保及時報告、披露以及履行本公司的持續披露責任。本公司定期提醒董事及僱員遵守所有與內幕消息相關的政策。

F. 與股東的溝通

F.1 股東通訊政策

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。

本公司充分利用互聯網讓股東輕易全面地獲得資訊。電子版本的年報和中期報告、公告、通函及一般資訊登載於本公司網站www.shimaogroup.hk。本公司網站亦提供了電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，讓股東可隨時向本公司提出查詢。

本公司2021年股東週年大會已於2021年6月8日舉行。董事出席2021年股東週年大會的詳情見載於第37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2021年股東週年大會，會議期間其代表可回答股東的提問。董事會主席因行程臨時變動，而未能根據管治守則的守則條文第F.2.2條的規定出席2021年股東週年大會。與此同時，其他董事會成員、高級管理層及外聘核數均出席2021年股東大會，以回應股東於大會上的提問，並了解其意見。

董事會對股東通訊政策的實施及有效性進行檢討。經考慮已建立的多種溝通渠道，董事會信納股東通訊政策已於2021年適當實施並有效。

F.2 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。該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。

G. 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。

H. 股東權利

H.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。

H.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。

企業管治報告

H.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會議上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東（並非擬參選人士）簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交本公司總辦事處或本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

H.4 向董事會提出查詢之程序

股東可就其所持股份事宜向本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）或致電其客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢。

股東可隨時以電郵方式提出關於本公司的查詢，本公司電郵地址為ir@shimaogroup.com。

I. 憲章文件的重大修訂

在截至2021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，73歲，為世茂集團控股有限公司(「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33年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現擔任中國僑商聯合會會長、香港新家園協會永遠榮譽主席及香港僑界社團聯會主席等職務。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、總裁及執行董事以及本公司附屬公司世茂服務控股有限公司(「世茂服務」，一間在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司)的主席和執行董事)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，46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。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24年經驗。許世壇先生為上海市中國人民政治協商會議委員及香港新家園協會會長。許世壇先生亦為上海世茂的董事以及世茂服務的主席和執行董事。許世壇先生為本公司主席、執行董事及控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「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。

湯沸

湯沸女士，52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。湯女士亦為世茂服務的非執行董事。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29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。湯女士為國際財務管理協會的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之一。

董事及高級管理層簡介

謝琨

謝琨先生，54歲，於2021年12月13日獲委任為本公司執行董事。謝先生自2010年7月加盟本集團，先後出任本集團副總裁、中南地區總裁及浙江地區公司董事長兼總裁，本集團高級副總裁、浙江及華中地區公司董事長兼總裁。謝先生於1993年畢業於西南交通大學結構工程碩士專業，並分別於2009年及2016年在中歐國際工商學院及上海高級金融學院取得高級管理人員工商管理碩士學位。加入本集團前，謝先生於中鐵上海設計院集團有限公司從事了9年軌道交通設計研究工作，擁有豐富的城市規劃和軌道交通路網規劃設計經驗。謝先生於房地產行業積累了近22年企業高層管理及項目開發運營管理經驗。

非執行董事

呂翼

呂翼先生，39歲，於2023年8月2日調任為本公司非執行董事。自2008年起加盟本集團及分別於2020年1月2日及2022年6月23日獲委任為本公司執行董事及執行總裁，現為本集團旗下最大的地區發展總監，負責本集團於海峽地區(主要包括福建、廣東及海南等地)的整體營運、發展及管理。呂先生於浙江大學取得碩士學位，在房地產經營管理方面已累積超過14年豐富經驗。

葉明杰

葉明杰先生，45歲，於2021年1月1日獲委任為本公司非執行董事。葉先生亦為世茂服務的執行董事及總裁。葉先生自2004年2月加盟本集團，並先後出任本集團助理總裁及本集團工程管理中心負責人，於2018年1月獲晉升為本集團副總裁，負責監督本集團的工程管理及世茂服務的業務營運。葉先生畢業於中國同濟大學的工程管理專業，於物業管理及相關行業擁有超過17年經驗。葉先生於2019年6月至2023年6月年間獲中國房地產業協會委任為商務寫字樓等級評價標準評審委員會專家，並於2021年3月30日當選為中國物業管理協會第五屆理事會的名譽副會長。

獨立非執行董事

呂紅兵

呂紅兵先生，56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30年經驗。呂先生現任於深圳證券交易所主板上市的山東航空股份有限公司、於上海證券交易所主板上市的上海新黃浦實業集團股份有限公司以及於上海證券交易所科创板上市的中科寒武紀科技股份有限公司的獨立董事。呂先生曾於2014年至2020年於上海證券交易所上市的上海申通地鐵股份有限公司出任獨立董事；及於2017年至2020年於聯交所上市的天機控股有限公司(前稱香港華信金融投資有限公司)出任獨立非執行董事。呂先生是國浩律師事務所的首席執行合夥人、中華全國律師協會監事長、上海國際經濟貿易仲裁委員會委員及仲裁員、上海仲裁委員會仲裁員、華東政法大學等高校兼職教授或客座教授、中國證券監督委員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。

董事及高級管理層簡介

林清錦

林清錦先生(別名: Jacob Lam), 62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21年。林先生於物業發展和建築業擁有39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, 一直參與多個中國內地及澳門大型項目, 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工程管理有限公司, 並於2016年10月1日成為合夥人。

馮子華

馮子華先生, 66歲, 自2022年8月24日起出任本公司獨立非執行董事。馮先生為執業會計師及香港一間會計師事務所之董事。馮先生於香港審計、稅務及公司秘書實務方面擁有多年經驗。彼於2000年獲香港理工大學頒授專業會計學碩士學位。彼為香港會計師公會、特許公認會計師公會、香港稅務學會及香港華人會計師公會會員。馮先生於2020年5月至2020年12月期間擔任中木國際控股有限公司(股份代號: 1822)之獨立非執行董事、於2004年4月至2020年9月期間擔任冠城鐘錶珠寶集團有限公司(股份代號: 256)之獨立非執行董事、於2017年1月至2021年9月期間擔任民眾金融科技控股有限公司之獨立非執行董事(現稱「裕承科金有限公司」)(股份代號: 279)及於2018年5月至2020年6月期間擔任盛源控股有限公司(股份代號: 851)之獨立非執行董事。彼自2012年10月起擔任帝國科技集團有限公司(股份代號: 776)之獨立非執行董事。上述公司均於聯交所主板上市。

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。

董事及高級管理層簡介

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2021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
許榮茂先生	不再擔任中國人民政治協商會議第十三屆全國政協常務委員、中華海外聯誼會副會長、香港友好協進會副會長及中華紅絲帶基金執行理事長等職務及香港新家園協會的職務由創會會長兼董事會主席變為永遠榮譽主席
呂翼先生	於2022年6月23日獲委任為本公司執行總裁及於2023年8月2日調任為非執行董事
呂紅兵先生	中華全國律師協會的職務由副會長變為監事長及不再為上海仲裁委員會委員
馮子華先生	於2022年8月24日獲委任為本公司獨立非執行董事、本公司審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員
簡麗娟女士	於2022年8月24日辭任本公司獨立非執行董事，並不再擔任本公司審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員

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.shimaogroup.hk)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或郵寄到香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

獨立核數師報告

致世茂集團控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

無法表示意見

我們獲委聘審計世茂集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)載於第51頁至160頁的綜合財務報表，當中包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們不對貴集團綜合財務報表發表意見。由於本報告中「無法表示意見的基礎」段內所述事項的重要性，因而我們不對綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵循香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

無法表示意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

如綜合財務報表附註2(a)所述，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔虧損約人民幣271億元。於2021年12月31日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,318億元，其中約人民幣1,078億元將於未來12個月內到期償還，而其現金總額(含現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣579億元。於2021年12月31日，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣13億元。截至本報告日期，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣825億元。此外，如綜合財務報表附註39(c)所披露，貴集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。上述事件或情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

綜合財務報表乃按持續經營基礎編製。貴公司董事已採取多項措施和計劃緩解流動性壓力和改善財務狀況。綜合財務報表是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些措施的成功落實，而這些措施受到多種不確定的影響，包括(i)成功完成建議的多方貸款人和債權人的境外債務重組計劃和境內債務展期；(ii)貴集團成功獲得其他替代融資和借貸；(iii)成功解決貴集團未決訴訟；(iv)加快其物業銷售的業務戰略計劃取得成功；和(v)成功處置其在某些項目開發公司的股權以產生額外的現金流。

如貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並需做出調整，將貴集團資產的賬面價值減至可收回價值，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在綜合財務報表中。

我們認為，綜合財務報表已充分披露了重大不確定性。然而，鑒於與實現上述計劃和措施有關的多項不確定性的程度，我們無法就與持續經營基準有關的多項不確定性發表意見。

其他事項

若上述形成無法表示意見的事項沒有導致我們無法表示意見，我們將因以下具體事項的審計範圍受限而保留審計意見。

貴集團子公司與第三方信託公司之間達成的融資安排的會計處理

於2021年及2020年12月31日，貴集團的一間非全資子公司(「該子公司」)的非控制性權益金額分別約為人民幣59億元和人民幣57億元。該非控制性權益是由一家第三方信託公司(「該信託」)最初通過出資約人民幣49億元(「該出資」)而獲得該子公司的30%股權。於之後的2022年，貴集團和該信託達成了一致安排，並重新協商臨時還款計劃，從而將該等安排作為一項固定期限的負債。

我們無法獲得通過函證或直接從該信託證實該出資的性質以及截至本報告之日亦無法判斷於2021年及2020年12月31日該出資是否符合香港會計準則第32號「金融工具：列式」項下權益工具的適用標準。因此，我們無法獲得充分適當的審計證據來驗證2021年及2020年12月31日分別約為人民幣59億元和人民幣57億元的非控制性權益，以及截至2021年及2020年12月31日止年度應計利息撥備對潛在利潤或虧損的影響是否已適當地反映在貴集團的綜合財務報表內。

以上事項的任何調整均可能對貴集團截至2021年及2020年12月31日止年度的財務表現及現金流量，以及對貴集團於2021年及2020年12月31日的財務狀況及綜合財務報表中的相關披露產生相應影響。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責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，並對董事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監控負責。

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，則作別論。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對貴集團的綜合財務報表進行審計並出具核數師報告。然而，由於本報告中「無法表示意見的基礎」段內所述事項，我們不對綜合財務報表發表審計意見。

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，並已根據守則履行其他專業道德責任。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

謝傑仁

審計項目董事

執業證書編號：P08158

香港，2023年7月28日

綜合損益及其他全面收入報表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	6	107,797,269	135,352,755
銷售成本	30	(105,179,409)	(95,685,488)
毛利		2,617,860	39,667,267
投資物業公允價值(虧損)/收益—淨額	9	(601,614)	397,539
其他收入/其他收益或虧損—淨額	29	132,360	1,029,335
營銷及市場推廣成本	30	(5,376,840)	(4,416,344)
行政開支	30	(6,002,605)	(5,498,682)
金融資產減值撥備	30	(4,360,195)	(482,918)
無形資產減值虧損	30	(2,533,022)	—
其他營運開支	30	(2,391,803)	(503,530)
經營(虧損)/利潤		(18,515,859)	30,192,667
融資收入		3,170,705	5,629,202
融資成本		(5,939,042)	(2,313,743)
融資(成本)/收入—淨額	31	(2,768,337)	3,315,459
可轉換可贖回優先股公允價值變動		—	(75,860)
可轉換債券公允價值變動	26	144,746	—
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績		(432,927)	159,320
除所得稅前(虧損)/利潤		(21,572,377)	33,591,586
所得稅開支	34	(6,804,501)	(14,129,120)
年度(虧損)/利潤		(28,376,878)	19,462,466
年度其他全面(虧損)/收入			
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			
公允價值虧損，扣除稅項		(488,334)	(271,072)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入		35,730	49,035
可重新歸類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差異		(80,841)	(166,508)
年度全面(虧損)/收入總額		(28,910,323)	19,073,921
歸屬於以下人士之年度(虧損)/利潤：			
—本公司權益持有人		(27,092,790)	12,627,679
—非控制性權益		(1,284,088)	6,834,787
		(28,376,878)	19,462,466
歸屬於以下人士之年度全面(虧損)/收入總額：			
—本公司權益持有人		(27,544,968)	12,216,352
—非控制性權益		(1,365,355)	6,857,569
		(28,910,323)	19,073,921
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤之每股(虧損)/盈利			
—基本(人民幣分)	35	(762.7)	361.5
—攤薄(人民幣分)	35	(762.7)	361.1

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	7	17,614,321	16,864,312
使用權資產	8	8,286,458	8,316,268
投資物業	9	66,319,235	63,175,590
無形資產	10	2,727,473	3,826,812
按權益法入賬之投資	12	27,720,624	30,936,756
應收關聯方款項	13	6,460,176	1,978,774
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	14	2,184,336	1,974,946
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	15	—	168,016
遞延所得稅資產	16	3,352,443	3,231,065
其他非流動資產	17	3,556,190	3,722,189
		138,221,256	134,194,728
流動資產			
存貨	18	332,890,055	313,787,270
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	19	23,727,928	21,387,554
收購土地使用權之預付款項	20	4,838,963	13,483,055
預付所得稅		4,473,623	4,452,805
應收關聯方款項	13	66,056,509	33,978,392
衍生金融工具	21	11,412	2,337
受限制現金	22	10,069,923	7,428,982
現金及現金等價物	22	47,814,400	61,038,027
		489,882,813	455,558,422
總資產		628,104,069	589,753,150
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	23	384,165	362,850
儲備	24	57,433,792	87,639,210
		57,817,957	88,002,060
非控制性權益			
永續資本工具	25	5,091,000	5,141,000
其他非控制性權益		51,090,726	59,351,692
		56,181,726	64,492,692
總權益		113,999,683	152,494,752

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	26	123,921,866	108,602,305
租賃負債	8	45,740	39,452
遞延所得稅負債	16	8,704,284	8,520,394
		132,671,890	117,162,151
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	27	91,163,159	102,506,442
合約負債		124,124,133	106,126,631
應付股息		787,817	—
應付所得稅		27,133,799	30,480,635
借貸	26	107,836,757	36,540,759
衍生金融工具	21	57	33,114
租賃負債	8	50,601	37,495
應付關聯方款項	28	30,336,173	44,371,171
		381,432,496	320,096,247
總負債		514,104,386	437,258,398
總權益及負債		628,104,069	589,753,150

獲董事會於2023年7月28日批准及授權刊發。

許榮茂
董事

許世壇
董事

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

附註	本公司權益持有人應佔				
	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	其他 非控制性權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	362,850	87,639,210	5,141,000	59,351,692	152,494,752
全面(虧損)/收入 年度(虧損)/利潤	-	(27,092,790)	310,216	(1,594,304)	(28,376,878)
年度其他全面(虧損)/收入 <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	-	(394,180)	-	(94,154)	(488,334)
按權益法入賬之應佔合營企業其他全面收入	-	22,843	-	12,887	35,730
<u>可重新歸類至損益的項目</u> 換算海外業務的匯兌差異	-	(80,841)	-	-	(80,841)
年度全面(虧損)/收入總額	-	(27,544,968)	310,216	(1,675,571)	(28,910,323)
由合營企業轉為附屬公司 41(a)	-	-	-	2,264,695	2,264,695
收購附屬公司 41(a)	-	-	-	1,126,585	1,126,585
由附屬公司非控制性權益注資 41(c)(i)	-	-	-	2,495,459	2,495,459
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動 41(c)(ii)	-	(883,323)	-	(10,769,517)	(11,652,840)
配售世茂服務控股有限公司(「世茂服務」)股份 41(d)	-	1,337,371	-	90,347	1,427,718
出售附屬公司 41(b)	-	-	-	(440,785)	(440,785)
以權益結算及股份支付					
一僱員服務價值 23(b)	-	138,434	-	-	138,434
一購買股份 23(b)	-	(196,339)	-	-	(196,339)
一已收股息 23(b)	-	6,190	-	-	6,190
已購回及註銷的股份 23(a)	(415)	(62,273)	-	-	(62,688)
購回世茂服務的股份 41(d)	-	(66,414)	-	-	(66,414)
配售及認購股份 23(a)	11,860	952,312	-	-	964,172
發行代息股份 23(a)	9,870	1,366,898	-	-	1,376,768
已贖回永續資本工具 25	-	-	(50,000)	-	(50,000)
永續資本工具股息	-	-	(310,216)	-	(310,216)
股息及分派 24, 36	-	(5,253,306)	-	(1,352,179)	(6,605,485)
與擁有人的交易總額	21,315	(2,660,450)	(360,216)	(6,585,395)	(9,584,746)
於2021年12月31日的結餘	384,165	57,433,792	5,091,000	51,090,726	113,999,683

綜合權益變動表(續)

截至2021年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔			其他	總計
	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2020年1月1日的結餘	341,575	65,913,306	4,665,000	45,784,305	116,704,186
全面收入					
年度利潤	–	12,627,679	312,270	6,522,517	19,462,466
年度其他全面收入					
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(虧損)/收益，扣除稅項	–	(276,168)	–	5,096	(271,072)
按權益法入賬之應佔合營企業其他全面收入	–	31,349	–	17,686	49,035
可重新歸類至損益的項目					
換算海外業務的匯兌差異	–	(166,508)	–	–	(166,508)
年度全面收入總額	–	12,216,352	312,270	6,545,299	19,073,921
由合營企業轉為附屬公司	–	–	–	560,631	560,631
收購附屬公司	–	–	–	539,970	539,970
由附屬公司非控制性權益注資	–	–	–	13,209,041	13,209,041
與世茂服務非控制性權益的其他交易	–	8,680,355	–	1,735,924	10,416,279
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動	–	(575,364)	–	(5,804,687)	(6,380,051)
出售附屬公司	–	–	–	(1,218,735)	(1,218,735)
以權益結算及股份支付					
– 僱員服務價值	–	119,457	–	–	119,457
– 已收股息	–	4,935	–	–	4,935
配售及認購股份	21,275	6,238,448	–	–	6,259,723
已發行永續資本工具	–	–	2,276,000	–	2,276,000
已贖回永續資本工具	–	–	(1,800,000)	–	(1,800,000)
永續資本工具股息	–	–	(312,270)	–	(312,270)
股息及分派	–	(4,958,279)	–	(2,000,056)	(6,958,335)
與擁有人的交易總額	21,275	9,509,552	163,730	7,022,088	16,716,645
於2020年12月31日的結餘	362,850	87,639,210	5,141,000	59,351,692	152,494,752

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2021年 人民幣千元	2020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	13,361,088	23,006,977
已收利息		889,247	1,229,203
已付利息		(14,535,491)	(8,986,376)
已付中國所得稅		(9,306,647)	(8,408,133)
經營業務活動(所用)／所得的現金淨額		(9,591,803)	6,841,671
投資活動產生的現金流量			
購置物業及設備以及投資物業		(1,477,635)	(6,387,990)
出售物業及設備		204,233	37,924
購入土地使用權		(29,582)	(310,601)
購入無形資產		(72,707)	(113,359)
出售無形資產		352	2,161
購入衍生金融工具		—	(13,033)
結算衍生金融工具		(3,696)	38,662
收購股權之預付款項減少		450,221	2,934,516
收購股權之預付款項增加		(245,206)	(332,757)
收購附屬公司現金(流出)／流入淨額		(2,372,975)	260,367
出售附屬公司現金流入／(流出)淨額		514,336	(65,530)
向聯營公司注資		(1,857,663)	(844,207)
向合營企業注資		(672,161)	(7,789,494)
出售合營企業股份		2,406,865	762,272
出售聯營公司股份		208,028	225
關閉合營企業		—	4,602
一間合營企業股本派還		264,700	286,126
收取聯營公司及合營企業股息		1,431,328	997,725
向合營企業及聯營公司墊款		(35,891,831)	(11,460,311)
出售投資物業		203,000	—
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產減少		810,516	239,041
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		(217)	(1,491,355)
出售以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		302,844	—
投資活動所用現金淨額		(35,827,250)	(23,245,016)

綜合現金流量表(續)
截至2021年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量		
借貸所得款項	127,253,612	67,013,797
償還借貸	(68,965,555)	(59,877,989)
購回股份	(62,688)	—
購回世茂服務的股份	(66,414)	—
購買股份獎勵計劃項下的股份	(196,339)	—
由附屬公司非控制性權益注資	2,495,459	13,209,041
增購附屬公司的額外權益	(11,535,349)	(6,546,560)
配售一間附屬公司股份所得款項	1,427,718	—
附屬公司可轉換可贖回優先股所得款項	—	1,729,000
發行一間附屬公司可轉換債券所得款項—扣除交易成本	2,517,722	—
根據首次公開發售普通股及行使超額配股權所得款項		
—扣除交易成本	—	8,611,419
發行永續資本工具所得款項	—	2,276,000
贖回永續資本工具	(50,000)	(1,800,000)
永續資本工具持有人權益	(310,216)	(312,270)
已付本公司權益持有人股息	(3,069,518)	(4,958,278)
已付非控制性權益股息	(1,352,179)	(2,000,056)
應付非控制性權益金額(減少)/增加	(11,471,661)	1,526,105
應付合營企業及聯營公司金額減少	(8,904,940)	—
來自控股股東控制實體的墊款	4,631,762	—
已收股息	6,190	4,935
租賃付款額	(66,566)	(187,283)
借貸產生的受限制現金抵押(增加)/減少	(1,316,942)	351,761
配售及認購股份	964,172	6,259,723
融資活動所得現金淨額	31,928,268	25,299,345
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(13,490,785)	8,896,000
年初的現金及現金等價物	61,038,027	52,357,251
匯率變動的影響	267,158	(215,224)
年終的現金及現金等價物	47,814,400	61,038,027

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

世茂集團控股有限公司(「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、物業管理及酒店經營。

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(「人民幣」)為呈列單位。

2. 編製基準

該等綜合財務報表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」)、香港公認會計原則以及聯交所主板證券上市規則及香港《公司條例》的適用披露要求編製。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(「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(「以公允價值計量且其變動計入損益」)之金融資產及以公允價值列賬的衍生金融工具外, 該等報表按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵假設及估計。其亦要求本公司董事(「董事」)於應用會計政策過程中作出判斷。涉及關鍵判斷的範疇以及假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於綜合財務報表附註4披露。

(a) 持續經營基準

截至2021年12月31日止年度, 本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣271億元。於2021年12月31日, 本集團的借貸合共約為人民幣2,318億元, 其中約人民幣1,078億元將於未來12個月內到期償還, 而其現金總額(含現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣579億元。於2021年12月31日, 本集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣13億元。截至該等綜合財務報表批准之日, 本集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣825億元。此外, 本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

上述事件或情況顯示存在重大不確定性, 可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮, 因此, 本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產和清償其負債。

鑒於這種情況, 董事制定了一系列計劃和措施來緩解流動性壓力並改善財務狀況。董事已經或將要採取包括但不限於以下若干計劃和措施:

- (i) 於2021年12月31日之後, 本集團一直在積極推進本集團境外債務的擬議重組, 包括本金總額約為68億美元的以美元計值的優先票據, 以及本金總額分別約為21億美元以及209億港元的各種境外銀行和金融機構借貸。本集團及其財務顧問繼續與各債權人集團保持建設性對話, 並努力與他們儘快就擬議的境外債務重組達成協議。董事有信心獲得相關債權人的支持並完成擬議的重組;

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2. 編製基準(續)

(a) 持續經營基準(續)

- (ii) 本集團也一直在積極與其他境內貸款人和債權人就借貸展期進行談判，並已達成分別原於2022年和2023年到期的共約人民幣59億元和人民幣116億元的長期債券及中期票據的展期。由於貸款人基礎的多樣性和不斷變化的市場條件，仍需要時間根據具體情況確定展期計劃。考慮到成功的展期案例以及本集團的信用歷史以及與相關貸款人和債權人的長期關係，董事認為本集團將能夠逐步完成現有借貸的相關展期協議的簽署；
- (iii) 本集團將積極尋求其他替代融資和借貸，為其現有財務義務以及未來經營和資本支出的結算提供資金；
- (iv) 本集團將積極面對現狀並尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團有信心能夠達成解決方案以應對現階段尚未達成明確結果的訴訟；
- (v) 本集團已制定業務戰略計劃，主要側重於加快物業銷售；和
- (vi) 本集團將繼續尋求合適的機會處置其在某些項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事認為，假設上述計劃和措施能夠如期成功實施，本集團能夠繼續經營，並將有足夠的財務資源為本集團的經營提供資金，並在2021年12月31日起的十二個月內履行到期的財務義務。因此，在持續經營的基礎上編製綜合財務報表是適當的。

如果本集團無法持續經營，則需對綜合財務報表進行調整，以將本集團資產的價值調整為其可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債重分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在綜合財務報表中。

(b) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關且於2021年1月1日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則；香港會計準則(「香港會計準則」)；及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無引致本集團會計政策、本集團綜合財務報表呈現方式以及本年度及過往年度的報告金額出現重大變更。

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，但尚未能闡明該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 重大會計政策

編製綜合財務報表所採用的重大會計政策載列如下。

綜合

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日的財務報表。附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體。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。當本集團的現有權力賦予其目前指導有關業務(即大幅影響實體回報的業務)的能力時，則本集團對該實體行使權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。在持有人有實際能力行使潛在投票權的情況下，方會考慮該權利。

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。

集團內交易、結餘及未變現利潤予以抵銷。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。

非控制性權益指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益。非控制性權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動表的權益內呈列。於綜合損益及其他全面收入報表內，非控制性權益呈列為本公司非控股股東與擁有人之間在年度損益及全面收入總額的分配。

本公司擁有人及非控股股東應分佔損益及其他全面收入每個組成部分，即使此舉會導致非控制性權益產生虧絀結餘。

本公司在附屬公司的所有者權益變動，如並無導致喪失控制權，則入賬列為權益交易(即與所有者以所有者身份進行的交易)。控制性與非控制性權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司的相關權益變動。非控制性權益經調整數額與已付或已收代價的公允價值之間的任何差額直接於本公司擁有人應佔權益中確認。

因出售附屬公司(導致失去控制權)的收益或虧損指(i)出售代價的公允價值加上於該附屬公司保留的任何投資的公允價值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值加上與該附屬公司有關的任何餘下商譽及任何相關累計外幣兌換儲備兩者之間的差額。

於本公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資以成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

業務合併或資產收購

可選集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，該基準可對所收購的一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允價值絕大部分集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生的商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

資產收購

當本集團收購一組不構成業務的資產及負債，本集團會首先將收購價格分配至其後按公允價值模型計量的投資物業及按相應公允價值分配至金融資產／金融負債，隨後將收購價格餘額按收購日的相應公允價值分配至其他可識別資產及負債，以識別及確認所收購及所承擔的個別可識別資產及負債。這項交易並無產生商譽或議價購買收益。

業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司按收購法入賬。收購成本按所付出資產、所發行權益工具、所產生負債及或然代價的收購日公允價值計量。於產生成本及獲取服務期間，收購相關成本確認為開支。收購中附屬公司的可識別資產及負債以收購日的公允價值計量。

收購成本超出本公司應佔附屬公司可識別資產及負債公允價值淨額的部分以商譽列賬。本公司應佔可識別資產及負債公允價值淨額超出收購成本的部分於綜合損益中確認為歸屬於本公司的議價購買收益。

於分階段達成的業務合併中，先前持有的附屬公司股權以收購日的公允價值重新計量，由此產生的收益或虧損於綜合損益中確認。公允價值計入收購成本以計算商譽。

倘先前於附屬公司持有的股權價值變動於其他全面收入中確認，則於其他全面收入中確認的金額按先前持有的股權出售時原應規定的相同基準確認。

商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示可能減值，則會更頻密地進行測試。商譽按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損的計量方法與下文會計政策所述其他資產的計量方法相同。商譽的減值虧損於綜合損益中確認且不會於其後撥回。就減值測試而言，商譽被分配至預期將從收購協同效應中獲益的現金產生單位。商譽計入無形資產項下。

附屬公司的非控制性權益以非控制性股東於收購日的附屬公司可識別資產及負債的公允價值淨額按比例進行初始計量。

3. 重大會計政策(續)

聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與實體的財務及營運政策的決策，但不能控制或共同控制有關政策。在評估本集團是否具有重大影響力時，會考慮目前可行使或可轉換的潛在投票權(包括其他實體持有的潛在投票權)的存在及影響。在評估潛在投票權是否會引致重大影響力時，不會考慮持有人對行使或轉換該權利的意圖及財務能力。

於聯營公司的投資在綜合財務報表中以權益法入賬，並按成本進行初始確認。收購中聯營公司的可識別資產及負債以其收購日的公允價值計量。收購成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產及負債公允價值淨額的部分以商譽列賬。商譽計入投資的賬面值中，並於有客觀證據顯示該項投資已減值時於各報告期末連同該項投資進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債公允價值淨額超出收購成本的部分於綜合損益中確認。

本集團應佔聯營公司收購後損益於綜合損益中確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備中確認。收購後累計變動根據投資的賬面值進行調整。當本集團分佔聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司(包括任何其他無抵押應收款項)的權益，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生負債或代聯營公司支付款項。倘聯營公司其後報告利潤，則本集團在其應佔利潤等於未確認應佔虧損後，方會恢復確認其應佔該等利潤。

因出售聯營公司(導致失去重大影響力)的收益或虧損指(i)出售代價的公允價值加上於該聯營公司保留的任何投資的公允價值與(ii)本集團應佔該聯營公司資產淨值加上與該聯營公司有關的任何餘下商譽及任何相關累計外幣兌換儲備兩者之間的差額。倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資，則本集團會繼續應用權益法，且不會重新計量保留權益。

本集團與其聯營公司間交易的未變現利潤按本集團於聯營公司的權益的數額予以對銷。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。聯營公司的會計政策於必要時進行修改，以確保與本集團採用的政策一致。

合營企業

合營企業為本集團及其他訂約方據此進行受共同控制的經濟活動的合約安排。共同控制指當與經濟活動有關的戰略財務及經營決策需要共享控制權的各方(「合營者」)一致同意時，按合約規定共享對該活動的控制權。

於合營企業的投資在綜合財務報表中以權益會計法入賬，並按成本進行初始確認。收購中合營企業的可識別資產、負債及或然負債以收購日的公允價值計量。收購成本超出本集團應佔合營企業可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的部分以商譽列賬。商譽計入投資的賬面值中，並作為投資的一部分進行減值評估。本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額超出收購成本的部分於綜合損益中確認。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

合營企業(續)

本集團應佔合營企業收購後損益於收入報表中確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備中確認。收購後累計變動根據投資的賬面值進行調整。當本集團分佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括任何其他無抵押應收賬款)時，則本集團不會確認進一步的虧損，除非其已代合營企業產生負債或支付款項。

因出售合營企業(導致失去共同控制權)的收益或虧損指(i)出售代價的公允價值加上於該合營企業保留的任何投資的公允價值與(ii)本集團應佔該合營企業資產淨值加上與該合營企業有關的任何餘下商譽及任何相關累計外幣兌換儲備兩者之間的差額。倘於合營企業的投資變成於聯營公司的投資，則本集團會繼續應用權益法，且不會重新計量保留權益。

本集團與其合營企業間交易的未變現利潤按本集團於合營企業的權益的數額予以抵銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策於必要時進行修改，以確保與本集團採用的政策一致。

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及呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 各實體財務報表交易及結餘

外幣交易於初始確認時以交易日當天匯率換算為功能貨幣。外幣的貨幣資產及負債已按各報告期末的匯率換算。由該換算政策而產生的收益及虧損於損益中確認。

以外幣按公允價值計量的非貨幣項目採用釐定公允價值當日的匯率換算。

當非貨幣項目的收益或虧損於其他全面收入中確認時，該等收益或虧損的任何匯兌部分於其他全面收入中確認。當非貨幣項目的收益或虧損於損益中確認時，該等收益或虧損的任何匯兌部分於損益中確認。

(iii) 綜合入賬時的換算

所有集團實體以有別於本公司呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為本公司的呈列貨幣：

- 所呈列各財務狀況報表中的資產與負債以該財務狀況報表當日的收盤匯率換算；
- 收支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非在交易日通行匯率累計影響的合理估計內，在此情況下，收支按交易日的匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額在外幣換算儲備中確認。

於綜合入賬時，因換算海外實體的投資淨值及借貸而產生的匯兌差額於外幣換算儲備中確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益中確認為出售收益或虧損的一部分。

因收購海外業務產生的任何商譽及對因收購產生的資產與負債的賬面值的任何公允價值調整，均視作海外業務的資產及負債並以收盤匯率換算。

3. 重大會計政策(續)

物業及設備

所有物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

只有當項目可能於未來為本集團帶來經濟利益且項目成本能可靠計算時，其後成本才計入該資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生期間在綜合損益中確認。

物業、廠房及設備於估計可使用年期以直線法按足以撇銷其成本減餘值的比率計算折舊。主要可使用年期如下：

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

於各報告期末，對可使用年期及折舊方法進行審閱及於適當時作出調整。

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，包括於發展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。

出售物業、廠房及設備的盈虧為銷售所得款項淨值與相關資產的賬面值之間的差額，並於綜合損益中確認。

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作為投資物業列賬。投資物業初步按其成本(包括有關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業乃以公允價值列賬。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。公允價值變動於綜合損益中列賬。

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，而物業的視作成本就其後會計處理而言按其於更改用途日期的公允價值入賬。

倘物業及設備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綜合損益中確認。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃

本集團租賃多個辦公室、倉庫、設備及汽車。租賃合約通常訂有12至60個月的固定期限。每份合約的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

在本集團可使用租賃資產之日，租賃確認為使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產可使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括固定付款額(包括實質固定付款額)的淨現值。

租賃付款額採用本集團的增量借款利率貼現，即本集團為在類似經濟環境下為獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。本集團使用個別承租人近期收取的第三方融資作為起始點，並調整以反映自收到第三方融資起融資條件的變動，從而釐定增量借款利率。

根據若干合理續期選擇權作出的租賃付款亦計入負債計量。

使用權資產按成本計量，其中成本包括租賃負債初始計量金額及在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額。使用權資產折舊使用直線法計算，以於估計租賃期內將其成本分配至其餘值。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或不足12個月的租賃。低價值資產包括小件辦公傢俬。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租期內確認為收入。獲得經營租賃產生的初始直接費用計入相關資產的賬面值並按與租賃收入相同的基準在租期內確認為開支。各租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產在初始確認時按成本計量。業務合併中收購無形資產的成本為其在收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。具有有限年期的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。具有有限年期的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末審閱一次。

(i) 計算機軟件

獲取的軟件牌照按收購及特定軟件投入使用所產生成本為基準入賬。該等成本於其估計可使用年期(5至10年)攤銷。本集團的計算機軟件主要包括為財務系統獲取的軟件牌照。基於軟件現時具備的功能及本集團的日常經營需要，本集團認為在現時的財務報告需要下，5至10年的可使用年期是最佳估計。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

無形資產(商譽除外)(續)

(ii) 客戶關係

在業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認。合約客戶關係的可使用年期有限，其按成本減累計攤銷的方式入賬。攤銷於客戶關係96至120個月的預計年期使用直線法計算得出。客戶關係96至120個月的可使用年期是經參考董事基於過往重續模式及行業慣例，就與客戶的物業管理服務預期合約期(包括重續)所作最佳估計後釐定。

(iii) 服務特許經營無形資產

當本集團就參與市政環衛公共基礎設施建設業務與地方政府部門訂立合約服務特許經營權安排時，本集團為授權部門開展市政環衛公共基礎設施的建設或升級工作，並獲得經營相關公共基礎設施的權利作為交換。特許經營無形資產與各特許經營權授予方授予本集團向環衛服務使用者收費的權利相對應，而特許經營權授予方(各地方政府部門)未就將收回的已產生建築成本金額作出任何合約保證。特許經營無形資產的攤銷於特許經營期間(5至26年)內採用直線法計算。

(iv) 品牌名稱

於業務合併中獲得的品牌按收購日的公允價值確認。其可使用年期有限，其後按成本減累計攤銷及減值計算。攤銷於9年的預期可使用年期使用直線法計算得出。

藝術品

藝術品按成本減累計減值虧損(如有)列賬分類為非流動資產。

藝術品於出售時終止確認。終止確認資產產生的任何損益(按出售所得款項淨額與項目賬面值的差額計算)於項目終止確認的期內計入損益。

發展中用作銷售用途的物業

發展中供銷售用途物業以成本或可變現淨值的較低者列賬。成本包括該等物業應佔收購成本、預付土地租賃付款、建築成本、資本化借貸成本及其他直接成本。可變現淨值參考於報告期後已收的銷售所得款項(減銷售開支)，或根據當時市況所作的估計而釐定。完成後，物業按當時的賬面值列賬重新分類為持作銷售用途的物業。

持作銷售用途的物業

持作銷售用途的物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。該等物業成本包括該等物業應佔收購成本、預付土地租賃賬款、建築成本、資本化借貸成本及其他直接成本。可變現淨值參考於報告期後已收的銷售所得款項(減銷售開支)，或根據當時市況所作的估計而釐定。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

確認及終止確認金融工具

當本集團成為工具合約條款的一方時，會在綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

當自資產收取現金流量的合約權利到期，本集團將資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓，或本集團既無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報惟並無保留對資產的控制權，則終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收代價總額間的差額於綜合損益中確認。

當相關合約中指定的責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債方會終止確認。終止確認金融負債賬面值及已付代價之間的差額於綜合損益中確認。

金融資產

倘購買或出售資產的合約條款規定於有關市場規定期限內交付資產，則金融資產按交易日期基準確認入賬及終止確認，以公允價值加直接應佔交易成本初始確認，惟以公允價值計量且其變動計入損益中的金融資產除外。收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的直接應佔交易成本即時於綜合損益中確認。

本集團金融資產分為以下類別：

- 按攤銷成本列賬之金融資產；
- 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
- 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

(i) 按攤銷成本列賬之金融資產

撥歸此類的金融資產(包括應收貿易賬款及其他應收賬款)須同時符合下列兩項條件：

- 資產按目標為持有資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 資產的合約條款引致於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

有關資產其後使用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計量。

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

於初始確認時，本集團可作出不可撤回的選擇(按逐項工具)將權益工具中並非持作買賣的投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產其後按公允價值計量，而公允價值變動產生的收益及虧損於其他全面收入確認，並在以公允價值計量且其變動計入其他全面收入儲備的金融資產中累計。於終止確認投資時，先前在以公允價值計量且其變動計入其他全面收入儲備的金融資產中累計的累計收益或虧損不會重新分類至綜合損益。

該等投資的股息於損益確認，除非股息顯然是收回金融資產的部分成本。

3. 重大會計政策(續)

金融資產(續)

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

倘金融資產不符合按攤銷成本計量的條件及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的條件，則歸入此類別，除非本集團於初始確認時將並非持作買賣的金融資產指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值計量，而公允價值變動產生的任何收益或虧損於綜合損益確認。於綜合損益中確認的公允價值收益或虧損不包括任何利息收入及股息收入。利息收入及股息收入於綜合損益中確認。

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，並在綜合財務狀況表呈報其淨額。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。

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，公允價值變動於綜合損益表內即時確認。

預期信貸虧損的虧損撥備

本集團就按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，以發生相關違約風險作為權重。

於各報告期末，本集團以金額相當於金融工具預計年期內所有可能違約事件所產生應收貿易賬款的預期信貸虧損(「全期預期信貸虧損」)計量該金融工具的虧損撥備，或於初始確認以來該金融工具的信貸風險大幅增加時進行計量。

倘於報告期末，金融工具(應收貿易賬款除外)的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，本集團會按反映金融工具可能於報告期後12個月內發生的違約事件所引致預期信貸虧損的全期預期信貸虧損部分的同等金額，計量該金融工具的虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至規定金額的預期信貸虧損或撥回金額，於綜合損益中確認為減值收益或虧損。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險的短期高流通性投資。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具根據所訂立合約安排的內容及香港財務報告準則對金融負債及權益工具的定義來分類。權益工具為證明於本集團資產中經扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。就特定金融負債及權益工具採納的會計政策載於下文。

可轉換債券包含債務及衍生工具部分

以定額現金或其他金融資產兌換為本集團本身固定數目的權益工具以外的方式結算的轉換權，屬轉換權衍生工具。

於發行日期，債務部分及衍生工具部分均按公允價值確認。於其後期間，可轉換債券的債務部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部分按公允價值計量，其公允價值變動於損益中確認。

與發行可轉換債券有關的交易成本按其相對公允價值比例分配至債務及衍生工具部分。與衍生工具部分有關的交易成本即時於損益扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分的賬面值，並以實際利率法於可轉換債券期間攤銷。

衍生工具於衍生工具合約訂立當日按公允價值初步確認，其後於報告期末按公允價值重新計量。由此產生的收益或虧損即時於損益確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並具有對沖效果則除外，在該情況下，於損益確認的時間取決於對沖關係的性質。

可轉換可贖回優先股份

本集團附屬公司發行的可轉換可贖回優先股份持有人可於若干未來事件發生時贖回可轉換可贖回優先股份。可轉換可贖回優先股份亦可由持有者選擇隨時轉換為普通股，或於附屬公司首次公開發售發生時自動轉換為普通股，或經多數持有人同意轉換為普通股。

可轉換可贖回優先股份初始以公允價值確認，其後則以各報告期末的公允價值重新計量。其後公允價值變動即時於綜合損益內確認。

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。

借貸

借貸首先按公允價值減已產生交易成本確認，隨後使用實際利率法以攤銷成本計量。

借貸分類為流動負債，除非本集團具無條件權利可將債務延遲至報告期後最少十二個月償還。

3. 重大會計政策(續)

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)的借貸成本，資本化為該等資產成本的一部分，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。

倘資金的借入屬一般性質及用於獲取合資格資產，則合資格資本化的借貸成本金額使用資本化率乘以該資產的支出釐定。資本化率為適用於本集團於該期間未償還借貸(為獲得某項合資格資產的特定借貸除外)的借貸成本加權平均值。

所有借貸成本在產生期內的綜合損益中確認。

其他金融負債

應付貿易賬款及其他應付賬款初始按公允價值確認，隨後使用實際利率法以攤銷成本計量，除非貼現影響微乎其微，在此情況下則按成本列賬。

權益工具

權益工具為證明於實體資產中經扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本公司發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

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

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成履約部分之款項。

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。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

收入確認(續)

(i) 出售物業(續)

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。至於隨著時間確認的物業銷售收入，本集團通過使用投入法計量完全履行履約責任的進展確認收入。投入法根據實際產生的成本相對於履行履約責任的估計總成本的比例確認收入。

(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。倘合約涉及出售多項服務，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。倘獨立的售價無法直接觀察，則會視乎可觀察資料的可用性，基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計。

(iii) 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。

(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) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

(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。

政府補助金

政府補助金於能合理保證本集團將遵守其所附帶的條件及將收取有關補助金時確認。

與收入有關的政府補助金乃作遞延，且於配合其擬補償成本的期間在損益中確認。

作為已產生開支或虧損的補償或旨在給予本集團即時財務支援而並無未來相關成本的應收政府補助金於其成為應收款項期間在損益確認。

3. 重大會計政策(續)

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。

財務擔保合同負債

財務擔保合同於簽發時確認為金融負債。金融負債初始以公允價值計量，後續按以下兩者中的較高者計量：(i)根據香港財務報告準則第9號「金融工具」下的預期信用損失模型確定的金額，與(ii)初始確認金額減去根據香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」的原則確認的累計收入金額(若適用)。

財務擔保的公允價值是基於債務工具規定的合同價款與不提供擔保時需支付價款之間的現金流量差額的現值，或應向承擔義務的第三方支付的估計金額予以確定。

若擔保是為聯營公司的貸款或其他應付款無償提供的，則該等擔保的公允價值應作為資本投入入賬並確認為投資成本的一部分。

僱員福利

(i) 僱員假期

僱員的年假及長期服務假在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至報告期末因僱員所提供服務而產生的年假及長期服務假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利

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

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

本集團亦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。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

僱員福利(續)

(iii) 以權益結算及股份支付之交易

本集團推行一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。

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，並於綜合損益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(扣除任何直接應佔的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合損益中確認的溢利，乃因不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支及進一步剔除毋須課稅或不可扣稅項目。本集團即期稅項之負債使用於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差額予以確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產的確認一般以將可能有應課稅溢利用以抵銷可扣稅暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免為限。倘商譽或初始確認一項交易的其他資產及負債(業務合併除外)所產生的暫時性差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司的投資以及於合營企業的權益所產生的應課稅暫時性差額予以確認，惟倘本集團能夠控制暫時性差額的撥回且暫時性差額不太可能於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末審閱，並以不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為限作出扣減。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間應用的稅率，基於在報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。遞延稅項乃於綜合損益中確認，惟有關於其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目的遞延稅項則除外，在此情況下，遞延稅項亦會於其他全面收入中確認或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債的計量反映本集團於各報告期末預期收回或結清其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

為計量使用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項，會假定該等物業的賬面值將透過出售收回，除非該假設不成立則作別論。當投資物業可折舊並於本集團業務目標為隨時間而非透過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，該假設不成立。倘該假設不成立，該等投資物業的遞延稅項則按物業預期的收回方式計量。

遞延稅項資產及負債於存在可依法執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，以及於該等遞延稅項資產及負債與同一稅務機關徵收的所得稅有關且本集團擬以淨額基準結算其即期稅項資產及負債時予以抵銷。

分部呈報

於財務報表中呈報的經營分部及各分部項目金額乃自定期向本集團最高行政管理人員提供以分配本集團各業務線資源及評估各業務線表現的財務資料中識別。

個別重大經營分部不會就財務報告目的進行合併，除非分部之間有相似的經濟特徵，且在產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、用於分銷產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似則另作別論。非個別重大經營分部倘符合大部分該等標準，則可合併計算。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

關聯方

關聯方指與本集團有關聯的人士或實體。

(A) 倘有關人士符合以下條件，則該人士或其近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司主要管理人員的一名成員。

(B) 倘符合以下任何條件，則該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本公司為同一集團成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員利益設置的離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則資助僱主亦與本集團有關聯；
- (vi) 該實體由(A)所述人士控制或共同控制；
- (vii) (A)(i)所述人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員的一名成員；或
- (viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司向本公司或本公司母公司提供主要管理人員服務。

非金融資產減值

於各報告期末，本集團檢討其非金融資產的賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產存在減值虧損。倘出現有關跡象，則估計資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額乃公允價值扣除出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前市場估量之資金時間值及資產的特定風險。

倘估計一項資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則以該項資產或現金產生單位之賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損即時於綜合損益中確認，惟相關資產按重估金額列賬情況下的減值虧損按重估減少處理除外。

當減值虧損其後撥回時，則該項資產或現金產生單位之賬面值增加至其修訂後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設該項資產或現金產生單位未確認減值虧損時原應確定之賬面值(扣除攤銷及折舊)。減值虧損撥回即時於綜合損益中確認，惟相關資產按重估金額列賬情況下的減值虧損撥回按重估增加處理除外。

3. 重大會計政策(續)

撥備及或然負債

倘本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除有關責任有可能導致經濟利益流出，並可對該責任金額作出可靠估計，則對不確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，則撥備按預期用於結算有關責任的開支現值列賬。

倘不大可能涉及經濟利益流出，或未能可靠估計金額，則有關責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低，則作別論。可能承擔的責任(即其存在與否只可由日後是否會發生一宗或多宗事件而定)亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

報告期後事項

提供本集團報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項為調整事項，並於綜合財務報表反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大，則於綜合財務報表附註披露。

4. 重要判斷及關鍵會計估計

(a) 應用會計政策的重要判斷

在應用會計政策的過程中，董事對綜合財務報表內確認之金額作出以下具有最重大影響之判斷(在下文處理涉及估計之判斷除外)。

(i) 持續經營考慮因素

於應用本集團會計政策過程中，除涉及估計之項目外，管理層編製綜合財務報表時乃假設本集團於來年將可按持續經營基準繼續營運，此乃對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響之重要判斷。評估持續經營假設時，董事需於特定時間就本質上不確定之事件及情況之未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問，且或會引致業務風險之重大事件或情況載於綜合財務報表附註2(a)。

(ii) 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

於一般業務過程中，本集團與其他開發商或機構透過與該等合作方訂立合作協議，共同開發房地產。本集團與其他方的權利及責任由各自之合作協議、項目公司之組織章程細則等訂明。鑒於該等安排之複雜性，釐定項目公司是否屬本集團之附屬公司、合營企業或聯營公司需要重大判斷。

本集團已根據各自之協議、組織章程細則以及本集團及其他方於該等實體之參與情況，就將該等實體分類為附屬公司、合營企業或聯營公司作出判斷。本集團將繼續評估該情況，而有關投資將根據綜合財務報表附註3所載會計政策入賬。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

4. 重要判斷及關鍵會計估計(續)

(a) 應用會計政策的重要判斷(續)

(iii) 投資物業與自用物業間的分類

本集團決定一項物業是否合資格作為投資物業，並已制定作出該判斷的標準。

投資物業為就賺取租金或資本增值或兩者兼得而持有的物業。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產生現金流量。部分物業包括持有作賺取租金或資本增值的一部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則物業僅在小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。

(b) 估計不確定性的主要來源

於報告期末，存在重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債的賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源論述如下：

(i) 所得稅及遞延所得稅資產

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項虧損時，確認有關若干暫時性差異及稅項虧損的遞延所得稅項資產。實際應用結果可能不同。

(ii) 中國土地增值稅(「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任何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理解所作的最佳估計確認土地增值稅。最終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。

(iii) 商譽減值

本集團根據綜合財務報表附註3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釐定。物業(如適用)的公允價值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

4. 重要判斷及關鍵會計估計(續)

(b) 估計不確定性的主要來源(續)

(iv) 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。判斷及假設詳情於綜合財務報表附註9披露。

(v) 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計算至落成時之成本及根據現時市場狀況之銷售淨額，評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值可能無法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。

(vi) 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預期虧損撥備。應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之虧損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、現有市況及各報告期末的前瞻性估計作出判斷。管理層重新評估各報告期結算日的撥備。

(vii) 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，收入於買家獲得落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，當買家獲得已完成的物業的實物所有權或法定所有權並收回代價時，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。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

5. 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」)、美元(「美元」)和日圓(「日圓」)銀行存款及借貸。

本公司及其大部分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2021年12月31日止年度，本集團透過外匯期權合約及利率掉期合約管理外匯風險。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2021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4,639,561,000元(2020年：人民幣3,594,251,000元)，主要來自換算美元及港元銀行存款、優先票據、可轉換債券及借貸所產生的匯兌收益／虧損淨額。

於2021年12月31日，以美元列值的借貸賬面總值為人民幣60,974,090,000元(2020年：人民幣50,052,429,000元)，以港元列值的借貸賬面總值為人民幣37,513,567,000元(2020年：人民幣27,703,827,000元)，以日圓列值的借貸賬面總值為人民幣482,154,000元(2020年：人民幣891,628,000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。

於2021年12月31日，倘本集團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增加／減少10%，則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將增加／減少人民幣218,434,000元(2020年：人民幣197,495,000元)，產生自金融資產公允價值收益／虧損。

(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綜合財務報表附註26。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2021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(2020年：無)。

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。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 現金流及公允價值利率風險(續)

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

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，年度除稅後利潤應增加／減少人民幣144,443,000元(2020年：人民幣80,816,000元)，主要原因為於2021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，年度除稅後利潤應增加／減少人民幣520,850,000元(2020年：人民幣339,510,000元)，主要原因為於2021年12月31日浮息借貸的利息開支上升／下降所致。

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自其應收貿易賬款及其他應收賬款、應收關聯方款項、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物。為盡量減低信貸風險，董事已指定團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序。此外，董事定期檢討各個別貿易債項之可收回金額，確保就不可收回債項確認足夠減值虧損。已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘之信貸風險有限，原因為交易方為獲國際信用評級機構授予高信用評級之銀行及金融機構。就此而言，董事認為本集團之信貸風險已顯著降低。

(i) 銀行現金

由於本集團大部分銀行存款存於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，因此本集團預期銀行現金存款不會有重大信貸風險。管理層預期有關交易方不履約不會造成重大虧損。

現金交易僅限於與高信貸水平的機構進行。下表載列於2021年12月31日於主要交易方的銀行存款餘額。

交易方	評級(附註)	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行A	A	7,157,591	9,534,157
銀行B	BBB+	5,886,635	8,310,093
銀行C	A	3,645,672	5,375,992
銀行D	A	2,734,748	4,116,263
銀行E	BBB	2,567,307	3,271,513

附註：信貸評級資料來源為標準普爾或穆迪。

(ii) 應收貿易賬款

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之預期信貸虧損，其使用整個存續期內預期虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據共有信貸風險特點及逾期天數分類。

預期虧損率基於2021年12月31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賬款能力的因素的當前及前瞻性資料。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收賬款和應收關聯方款項

本集團使用三個類別的其他應收賬款和應收關聯方款項反映其信貸風險及如何釐定各類別的虧損撥備。該等內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

本集團預期信貸虧損模型的基本假設概要載列如下：

類別	類別的分類定義	預期信貸虧損撥備的確認基準
第一級	違約風險低及達到合約現金流量能力高的客戶	12個月的預期虧損。倘資產的預期可用年期少於12個月，則按預期可用年期計算預期虧損
第二級	信貸風險自初步確認後顯著增加的應收賬款	可用年期的預期虧損
第三級	自初步確認後錄得信貸虧損的應收賬款	可用年期的預期虧損

本集團通過及時就預期虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團以各類應收賬款的歷史損失率為基礎，並就宏觀經濟前瞻數據作出調整。本集團將國內生產總值、消費者物價指數及行業主要驅動力識別為最相關的因素。

按此基準，於2021年12月31日及2020年12月31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釐定如下：

2021年12月31日	即期及六個月內 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
應收貿易賬款				
總賬面值	7,141,473	1,537,346	588,518	9,267,337
預期虧損率	1.00%	7.50%	10.00%	
虧損撥備	71,415	115,301	58,852	245,568

2021年12月31日	預期虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
其他應收賬款和應收關聯方款項			
應收貸款	1.00% – 10.00%	968,226	84,087
其他應收賬款	0.50% – 20.00%	14,920,679	1,098,659
應收關聯方款項	0.10% – 10.00%	76,300,572	3,783,887
		92,189,477	4,966,633

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收賬款和應收關聯方款項(續)

2020年12月31日	即期及六個月內 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
應收貿易賬款				
總賬面值	5,902,275	299,532	447,258	6,649,065
預期虧損率	0.50%	5.00%	10.0%	
虧損撥備	29,511	14,977	44,726	89,214
其他應收賬款和應收關聯方款項				
應收貸款	1.00% – 10.00%		1,528,513	92,604
其他應收賬款	0.50% – 20.00%		13,976,666	584,872
應收關聯方款項	0.10% – 2.00%		36,042,482	85,316
			51,547,661	762,792

於2021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年末虧損撥備與年初虧損撥備的對賬如下：

	應收貿易賬款 人民幣千元	其他應收賬款和 應收關聯方款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	89,214	762,792	852,006
於年內損益確認的虧損撥備增加	156,354	4,203,841	4,360,195
於2021年12月31日	245,568	4,966,633	5,212,201

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損益內的「金融資產減值虧損撥備」確認。其後收回先已撇銷的金額計入同一項目。

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。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

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，同時亦經常維持充足的借貸額度餘裕，使本集團不會違反其任何借貸額度下的借貸限額或契諾。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。

倘經濟環境出現重大不利變動，本集團訂有多項其他計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。這些計劃包括適當地調整和進一步放緩施工進度以保證開發待售物業的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格以加快銷售，以及配售股份。此外，本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。

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

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

	按要求或 少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年12月31日					
借貸及利息款項	118,077,859	59,693,643	57,244,875	18,981,628	253,998,005
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	83,170,565	—	—	—	83,170,565
應付關聯方款項	30,336,173	—	—	—	30,336,173
租賃負債	53,589	27,610	36,438	—	117,637
	231,638,186	59,721,253	57,281,313	18,981,628	367,622,380
於2020年12月31日					
借貸及利息款項	40,981,489	57,047,672	47,397,960	15,419,731	160,846,852
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	92,158,808	44,499	58,474	37,833	92,299,614
應付關聯方款項	44,371,171	—	—	—	44,371,171
衍生金融工具	33,114	—	—	—	33,114
租賃負債	37,495	13,884	24,768	800	76,947
	177,582,077	57,106,055	47,481,202	15,458,364	297,627,698

附註：

借貸利息乃按2021年及2020年12月31日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2021年及2020年12月31日適用的利率進行估計。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(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。

根據中國相關監管機構規定，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(包括綜合財務狀況表列示的流動及非流動借貸以及2020年8月1日後發行的約人民幣15.5億元永續資本工具)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。總資本為綜合財務狀況表列示的總權益，不包括2020年8月1日後發行的約人民幣15.5億元永續資本工具。

於2021年及2020年12月31日的淨負債比率如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
借貸總額	233,308,623	146,693,064
減：現金及現金等價物(附註22)	(47,814,400)	(61,038,027)
受限制現金(附註22)	(10,069,923)	(7,428,982)
負債淨額	175,424,300	78,226,055
總權益	112,449,683	150,944,752
淨負債比率	156.0%	51.8%

(e) 公允價值

公允價值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。以下公允價值計量披露乃採用公允價值架構，此架構把輸入數據分為三個估價層級用於量度公允價值：

第一級輸入數據：本集團可於計量日期獲取之相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二級輸入數據：就資產或負債可直接或間接觀察到的輸入數據(第一級報價除外)。

第三級輸入數據：資產或負債不可觀察到的輸入數據。

本集團之政策是於引起轉移之事件或情況變化發生之日確認任何三個層級之轉入或轉出。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(e) 公允價值(續)

i) 本集團金融資產及負債之公允價值架構層級披露：

項目	運用以下層級計量的公允價值：			
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日				
金融資產				
衍生金融工具	—	11,412	—	11,412
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券投資	595,053	—	—	595,053
— 非上市實體投資	—	—	588,313	588,313
— 結構性產品的投資	—	—	1,000,970	1,000,970
金融負債				
衍生金融工具	—	57	—	57
於2020年12月31日				
金融資產				
衍生金融工具	—	2,337	—	2,337
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券投資	1,382,554	—	—	1,382,554
— 非上市實體投資	—	—	592,392	592,392
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	—	—	168,016	168,016
金融負債				
衍生金融工具	—	33,114	—	33,114

2021年12月31日計入第二級之衍生金融工具為與Morgan Stanley & Co International PLC(「Morgan Stanley」)訂立之一份利率掉期合約及與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)訂立的七份利率掉期合約，其公允價值採用金融機構報價的利率釐定。

2020年12月31日計入第二級之衍生金融工具為與Morgan Stanley訂立之一份利率掉期合約及兩份貨幣期權合約及與滙豐訂立的九份利率掉期合約，其公允價值採用金融機構報價的遠期匯率及利率釐定。

2021年及2020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之金融資產為於上海證券交易所、深圳證券交易所、香港交易及結算所有限公司、納斯達克股票交易所及紐約證券交易所買賣的股本證券，其公允價值以報告期末的市場報價為基準。

2021年及2020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為非上市實體投資及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，如貼現率。貼現率越高，按第三級公允價值計量的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越低。

2020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純粹為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，如貼現率。貼現率越高，按第三級公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值越低。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(e) 公允價值(續)

ii) 本集團按第三級以公允價值計量的金融資產及負債的對賬：

按公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初資產結餘	592,392	378,126
添置	217	420,184
透過收購附屬公司添置	1,350,970	—
出售	(368,044)	(239,041)
於其他全面收入中確認的公允價值收益	13,748	33,123
年末資產結餘	1,589,283	592,392

按公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初資產結餘	168,016	179,637
出售	(302,844)	—
於損益確認之公允價值收益／(虧損)	134,828	(11,621)
年末資產結餘	—	168,016
於報告期末所持資產未變現虧損的變動	—	(11,621)

6. 分部資料

本集團的經營分部是根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)定期收到的關於本集團組成分部的內部報告確定的，以便為各分部分配資源並評估其表現。

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

主要經營決策者根據有關收入及除所得稅前利潤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

本集團收入包括下列年內確認的收入：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業銷售	94,487,931	126,132,570
酒店經營收入	2,116,438	1,447,039
商業運營收入	2,033,243	1,538,465
物業管理收入及其他	9,159,657	6,234,681
	107,797,269	135,352,755

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2021年12月31日止年度的分部業績如下：

	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	世茂服務** 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	17,537,444	76,950,487	—	—	94,487,931
—於某個時間點確認	17,537,444	75,854,570	—	—	93,392,014
—隨著時間確認	—	1,095,917	—	—	1,095,917
—酒店經營收入	199,354	1,917,084	—	—	2,116,438
—商業運營收入	1,299,005	734,238	—	—	2,033,243
—物業管理收入及其他	239,506	1,319,491	8,343,432	—	9,902,429
銷除前總收入	19,275,309	80,921,300	8,343,432	—	108,540,041
銷除					(742,772)
總收入					107,797,269
經營利潤/(虧損)	(3,659,399)	(15,167,660)	634,927	(323,727)	(18,515,859)
融資收入	130,354	2,997,578	30,775	11,998	3,170,705
融資成本	(406,770)	(5,125,577)	(53,761)	(352,934)	(5,939,042)
可轉換債券公允價值變動	—	—	144,746	—	144,746
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績	(63,313)	(383,010)	13,396	—	(432,927)
除所得稅前利潤/(虧損)	(3,999,128)	(17,678,669)	770,083	(664,663)	(21,572,377)
所得稅開支					(6,804,501)
年度虧損					(28,376,878)
其他分部項目如下：					
資本開支	33,885	1,323,284	193,173	—	1,550,342
投資物業公允價值(虧損)/收益	(724,928)	123,314	—	—	(601,614)
衍生金融工具公允價值收益	—	—	—	38,493	38,493
折舊及攤銷費用	121,526	520,852	149,969	62,506	854,853
使用權資產攤銷	46,359	99,860	26,745	—	172,964
金融資產減值撥備	588,609	3,520,438	251,148	—	4,360,195
無形資產減值虧損	1,709,730	97,672	725,620	—	2,533,022
發展中物業及持作銷售用途的 落成物業減值虧損撥備	5,289,487	18,275,243	—	—	23,564,730
按成本計量之在建投資物業減值虧損	—	836,456	—	—	836,456
物業及設備減值虧損	—	1,186,354	—	—	1,186,354

* 截至2021年12月31日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權

** 截至2021年12月31日本集團擁有世茂服務62.82%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2021年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2021年12月31日的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	世茂服務** 人民幣千元	
按權益法入賬的投資	1,089,481	26,588,959	42,184	27,720,624
無形資產	–	176,167	2,551,306	2,727,473
其他分部資產	134,042,730	442,916,115	13,826,344	590,785,189
分部資產總值	135,132,211	469,681,241	16,419,834	621,233,286
遞延所得稅資產				3,352,443
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				2,184,336
衍生金融工具				11,412
其他資產				1,322,592
總資產				628,104,069
借貸	37,629,736	119,870,649	3,206,370	160,706,755
其他分部負債	51,194,503	216,245,368	4,712,655	272,152,526
分部負債總額	88,824,239	336,116,017	7,919,025	432,859,281
企業借貸				71,051,868
遞延所得稅負債				8,704,284
衍生金融工具				57
其他負債				1,488,896
總負債				514,104,386

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2020年12月31日的分部業績如下：

	物業開發及投資		世茂服務**	未分配***	總額
	上海世茂*	其他			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
—物業銷售	20,243,795	105,888,775	—	—	126,132,570
—於某個時間點確認	20,116,160	104,794,398	—	—	124,910,558
—隨著時間確認	127,635	1,094,377	—	—	1,222,012
—酒店經營收入	193,203	1,253,836	—	—	1,447,039
—商業運營收入	1,041,624	496,841	—	—	1,538,465
—物業管理收入及其他	226,720	1,777,308	5,025,688	—	7,029,716
銷除前總收入	21,705,342	109,416,760	5,025,688	—	136,147,790
銷除					(795,035)
總收入					135,352,755
經營利潤／(虧損)	5,910,993	24,018,043	897,052	(633,421)	30,192,667
融資收入	133,429	5,448,541	11,407	35,825	5,629,202
融資成本	(299,059)	(1,137,447)	(14,587)	(862,650)	(2,313,743)
可轉換可贖回優先股公允價值變動	—	(75,860)	—	—	(75,860)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	(16,265)	164,670	10,915	—	159,320
除所得稅前利潤／(虧損)	5,729,098	28,417,947	904,787	(1,460,246)	33,591,586
所得稅開支					(14,129,120)
年度利潤					19,462,466
其他分部項目如下：					
資本開支	8,298	6,359,261	133,790	—	6,501,349
投資物業公允價值收益	256,489	141,050	—	—	397,539
衍生金融工具公允價值虧損	—	—	—	(68,152)	(68,152)
折舊及攤銷費用	88,808	537,962	65,648	60,649	753,067
使用權資產攤銷	125,519	96,545	9,541	—	231,605
金融資產減值(撥回)／撥備	(30,284)	442,675	70,527	—	482,918
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	—	2,653	—	—	2,653

* 截至2020年12月31日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權

** 截至2020年12月31日本集團擁有世茂服務65.88%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2021年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2020年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資		世茂服務** 人民幣千元	總額 人民幣千元
	上海世茂* 人民幣千元	其他 人民幣千元		
按權益法入賬的投資	1,651,650	29,251,032	34,074	30,936,756
無形資產	1,709,730	243,785	1,873,297	3,826,812
其他分部資產	144,354,358	394,589,664	8,930,119	547,874,141
分部資產總值	147,715,738	424,084,481	10,837,490	582,637,709
遞延所得稅資產				3,231,065
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				1,974,946
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產				168,016
衍生金融工具				2,337
其他資產				1,739,077
總資產				589,753,150
借貸	23,512,691	59,193,544	30,000	82,736,235
其他分部負債	70,638,183	208,020,833	4,012,016	282,671,032
分部負債總額	94,150,874	267,214,377	4,042,016	365,407,267
企業借貸				62,406,829
遞延所得稅負債				8,520,394
衍生金融工具				33,114
其他負債				890,794
總負債				437,258,398

分部資產總值主要包括物業及設備、投資物業、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。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸、遞延所得稅負債及衍生金融工具。

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關 合約負債(附註)	124,124,133	106,126,631

附註：於2021年已披露的合約負債已扣除了約人民幣57億元(2020年：約人民幣53億元)的增值稅。

本報告年度確認物業銷售所得收入總計約人民幣640億元，計入年初合約負債結餘。管理層預計，於2021年12月31日未達成履約責任的大部分合約金額總計約人民幣420億元，將於下個報告年度確認為物業銷售所得收入。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

7. 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 及其他 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2021年1月1日	1,332,456	17,165,091	594,536	1,283,408	1,214,008	21,589,499
添置	256,987	97,205	90,076	757	739	445,764
通過收購附屬公司添置	55,472	–	78,208	149,942	12,883	296,505
出售附屬公司	–	–	(110)	(38,861)	–	(38,971)
出售	–	(145,217)	(13,352)	(321,053)	(1,175)	(480,797)
於完成時轉撥	(127,842)	–	1,583	–	126,259	–
轉撥(至)/自發展中物業	(330,337)	2,162,249	–	–	533,226	2,365,138
成本調整	–	(226,265)	–	–	–	(226,265)
於2021年12月31日	1,186,736	19,053,063	750,941	1,074,193	1,885,940	23,950,873
累計折舊及減值虧損						
於2021年1月1日	–	3,763,261	321,727	319,898	320,301	4,725,187
年度支出	–	483,100	51,861	71,466	95,213	701,640
減值虧損	–	1,186,354	–	–	–	1,186,354
出售附屬公司	–	–	(65)	–	–	(65)
出售	–	(100,902)	(6,005)	(168,881)	(776)	(276,564)
於2021年12月31日	–	5,331,813	367,518	222,483	414,738	6,336,552
賬面值						
於2021年12月31日	1,186,736	13,721,250	383,423	851,710	1,471,202	17,614,321

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

7. 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 及其他 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2020年1月1日	3,491,204	14,361,933	894,666	604,299	1,125,905	20,478,007
重新分類為無形資產	–	–	(404,520)	–	–	(404,520)
添置	1,069,581	50,719	100,139	675,304	6,903	1,902,646
通過收購附屬公司添置	54,008	–	34,848	15,044	80,568	184,468
轉撥自投資物業	339,000	–	–	–	–	339,000
出售附屬公司	–	(804,204)	(8,065)	–	–	(812,269)
出售	–	(62,110)	(24,484)	(11,239)	–	(97,833)
於完成時轉撥	(3,621,337)	3,618,753	1,952	–	632	–
於2020年12月31日	1,332,456	17,165,091	594,536	1,283,408	1,214,008	21,589,499
累計折舊及減值虧損						
於2020年1月1日	–	3,551,003	469,147	265,870	269,045	4,555,065
重新分類為無形資產	–	–	(211,887)	–	–	(211,887)
年度支出	–	466,550	87,618	59,607	51,256	665,031
出售附屬公司	–	(216,834)	(6,279)	–	–	(223,113)
出售	–	(37,458)	(16,872)	(5,579)	–	(59,909)
於2020年12月31日	–	3,763,261	321,727	319,898	320,301	4,725,187
賬面值						
於2020年12月31日	1,332,456	13,401,830	272,809	963,510	893,707	16,864,312

截至2021年12月31日止年度，折舊開支約人民幣701,640,000元(2020年：人民幣665,031,000元)已在綜合損益及其他全面收入報表中列為銷售成本及行政開支(附註30)。

鑒於本集團酒店物業運營所在當地市況的持續不利變動，本集團管理層認為存在減值跡象，並對若干酒店樓宇及裝修進行減值評估。該等資產的可收回金額根據參考獨立專業估值師評估的折舊重置成本(第三級公允價值計量)而計量的公允價值減出售成本釐定。因此，截至2021年12月31日止年度，減值虧損約人民幣1,186,354,000元於綜合損益確認。

於2021年12月31日，本集團賬面總值約人民幣8,370,397,000元(2020年：人民幣2,435,534,000元)的在建資產及樓宇已抵押作為本集團若干借貸的抵押品(附註26)。

截至2021年12月31日止年度，本集團在建資產的資本化借貸成本約為人民幣22,799,000元(2020年：人民幣75,048,000元)。借貸成本的資本化加權平均利率為5.40%(2020年：4.70%)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

8. 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認的金額

租賃相關使用權資產的賬面值：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產		
土地使用權及租賃土地	8,174,978	8,227,912
樓宇	105,579	73,607
汽車	5,901	14,749
	8,286,458	8,316,268
租賃負債		
流動	50,601	37,495
非流動	45,740	39,452
	96,341	76,947

(b) 於綜合損益表確認的金額

綜合損益表呈列以下租賃相關金額：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產攤銷費用		
土地使用權及租賃土地	(109,784)	(71,971)
樓宇	(59,591)	(145,518)
汽車	(3,589)	(14,116)
	(172,964)	(231,605)
利息開支(計入融資成本)(附註31)	(9,195)	(11,763)

2021年的租賃現金流出總額約為人民幣66,566,000元(2020年：人民幣187,283,000元)。於2021年12月31日，土地使用權約人民幣3,484,318,000元(2020年：人民幣457,433,000元)已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註26)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

9. 投資物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	63,175,590	56,062,747
添置－建築成本及其他	1,031,871	4,485,344
添置－收購附屬公司	487,900	—
轉撥自發展中物業	3,264,944	2,568,960
轉撥至物業及設備	—	(339,000)
出售	(203,000)	—
以成本計量的在建投資物業減值虧損	(836,456)	—
公允價值(虧損)/收益－淨額	(601,614)	397,539
於12月31日的年末結餘	66,319,235	63,175,590

於2021年12月31日，約人民幣465,363,000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，有關公允價值未能可靠釐定(2020年12月31日：約人民幣1,301,819,000元)。該等發展中投資物業須按成本計量，直至其公允價值能可靠釐定或建造完成為止(以較先者為準)。

(a) 於綜合損益就投資物業確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
商業運營收入	2,033,243	1,538,482
產生租金收入之物業直接經營開支	23,100	23,091
並無產生租金收入之物業直接經營開支	6,120	1,816

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

9. 投資物業(續)

(b) 估值

下表按估值方法及公允價值層級對於2021年及2020年12月31日按公允價值計量之投資物業進行分析。

項目	於2021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	—	—	65,853,872

項目	於2020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	—	—	61,873,771

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2021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	發展中投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
年初結餘	35,736,162	26,137,609	61,873,771
添置—建築成本及其他	—	1,031,871	1,031,871
添置—收購附屬公司	487,900	—	487,900
轉撥自發展中物業	—	3,264,944	3,264,944
轉撥自發展中投資物業	6,134,080	(6,134,080)	—
出售	(203,000)	—	(203,000)
公允價值調整產生之淨虧損	(19,271)	(582,343)	(601,614)
年末結餘	42,135,871	23,718,001	65,853,872

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

9. 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2020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	發展中投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
年初結餘	35,104,492	19,657,000	54,761,492
添置	—	4,484,780	4,484,780
轉撥自發展中物業	459,167	2,109,793	2,568,960
轉撥至物業及設備	—	(339,000)	(339,000)
公允價值調整產生之淨收益	172,503	225,036	397,539
年末結餘	35,736,162	26,137,609	61,873,771

本集團的估值流程

本集團的投資物業於2021年及2020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(與本集團之中期及年度報告日期一致)，以討論估值流程及結果。該團隊直接向本公司執行董事及審核委員會匯報。

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。

發展中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2021年12月31日止年度

9. 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2021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	42,135,871	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣3,986元至 人民幣112,142元 (每平方米人民幣27,790元)	市價越高，公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣7元至 人民幣317元 (每平方米人民幣72元)	市場租金越高，公允價值越高
發展中商業樓宇－中國	23,718,001	貼現現金流及估計至 落成時所需的成本	定期收益率 復歸收益率 市價	3.75%至8.50% (5.76%) 4.00%至8.50% (5.87%) 每平方米人民幣2,011元至 人民幣33,950元 (每平方米人民幣15,808元)	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 市價越高，公允價值越高
			預計產生成本	每平方米人民幣4,000元至 人民幣8,500元 (每平方米人民幣6,484元)	預計產生成本越高，公允價值越 低
			收益率	4.75%	資本化比率越高，公允價值越低
項目	於2020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	35,736,162	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣5,200元至 人民幣124,891元 (每平方米人民幣30,828元)	市價越高，公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣12元至 人民幣421元 (每平方米人民幣111元)	市場租金越高，公允價值越高
發展中商業樓宇－中國	26,137,609	貼現現金流及估計至 落成時所需的成本	定期收益率 復歸收益率 市價	3.75%至8.00% (5.56%) 4.00%至8.00% (5.62%) 每平方米人民幣10,300元至 人民幣33,950元 (每平方米人民幣19,191元)	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 市場租金越高，公允價值越高
			預計產生成本	每平方米人民幣496元至 人民幣8,444元 (每平方米人民幣4,395元)	預計產生成本越高， 公允價值越低
			收益率	4.75%	資本化比率越高，公允價值越低

不可觀察輸入參數之間存在關連。就發展中投資物業而言，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)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

9. 投資物業(續)

(c) 抵押

於2021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48,083,050,000元(2020年：人民幣22,164,124,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註26)。

(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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1年內	1,560,354	1,335,608
1年至2年內	1,270,608	1,076,158
2年至3年內	891,180	800,952
3年至4年內	576,196	551,884
4年至5年內	412,572	455,202
多於5年	612,367	882,761
	5,323,277	5,102,565

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

10. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	特許經營 無形資產 人民幣千元	品牌名稱 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度						
年初賬面淨值	–	2,009,346	–	–	–	2,009,346
自物業及設備重新分類	102,821	–	89,812	–	–	192,633
添置	113,359	–	–	–	–	113,359
自收購附屬公司添置	19,471	1,045,091	539,000	–	–	1,603,562
出售	(2,161)	–	–	–	–	(2,161)
導致失去控制權之出售附屬公司	(1,891)	–	–	–	–	(1,891)
攤銷費用	(52,840)	–	(35,196)	–	–	(88,036)
年末賬面淨值	178,759	3,054,437	593,616	–	–	3,826,812
於2020年12月31日						
成本	432,666	3,983,425	634,800	–	–	5,050,891
累計攤銷及減值	(253,907)	(928,988)	(41,184)	–	–	(1,224,079)
賬面淨值	178,759	3,054,437	593,616	–	–	3,826,812
截至2021年12月31日止年度						
年初賬面淨值	178,759	3,054,437	593,616	–	–	3,826,812
添置	72,707	–	–	–	–	72,707
自收購附屬公司添置	67,779	915,704	436,000	79,058	16,000	1,514,541
出售	(352)	–	–	–	–	(352)
已確認減值虧損	–	(2,512,483)	(20,539)	–	–	(2,533,022)
攤銷費用	(47,063)	–	(101,320)	(4,163)	(667)	(153,213)
年末賬面淨值	271,830	1,457,658	907,757	74,895	15,333	2,727,473
於2021年12月31日						
成本	569,895	4,899,129	1,070,800	79,058	16,000	6,634,882
累計攤銷及減值	(298,065)	(3,441,471)	(163,043)	(4,163)	(667)	(3,907,409)
賬面淨值	271,830	1,457,658	907,757	74,895	15,333	2,727,473

截至2021年12月31日止年度，約人民幣153,213,000元(2020年：人民幣88,036,000元)的攤銷費用計入綜合損益及其他全面收入報表的銷售成本及行政開支(附註30)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

10. 無形資產 (續)

商譽包括收購產生的商譽

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業開發及投資		
— 上海世茂(附註(ii))	—	1,709,730
世茂服務(附註(ii))	1,424,402	1,213,779
酒店業務	33,256	130,928
	1,457,658	3,054,437

現金產生單位的可收回金額根據公允價值(減出售成本)與使用價值計算孰高而釐定。

於2021年及2020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，對所估值的物業服務及酒店所處位置和所屬類別有近期估值經驗。

附註：

- (i) 截至2021年及2020年12月31日，鑑於中國股市波動及上海世茂的市值低於其賬面淨值，現金產生單位－物業發展及投資－上海世茂之商譽按現金流量預測貼現的使用價值與公允價值(相當於市值)減出售成本孰高者進行減值測試。使用價值計算採用除稅前現金流量預測，該預測基於批准的報告期後五年期預算釐定，五年後的現金流量根據預計長期收入增長率推測。因此，年內就現金產生單位－上海世茂確認減值虧損約人民幣1,709,730,000元(2020年：人民幣零元)。
- (ii) 商譽已分配至世茂服務附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2021年12月31日，管理層基於已獲批准的五年期預算對商譽進行減值評估。該等附屬公司的可收回金額根據使用價值計算而釐定。鑑於整體經濟增長放緩，及相關市場業績增長因房地產行業的波動及低迷而低於預期，獲批准預算按審慎基準編製。根據減值評估，年內就現金產生單位－世茂服務確認減值虧損約人民幣705,081,000元(2020年：人民幣零元)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

10. 無形資產 (續)

商譽包括收購產生的商譽(續)

商譽減值測試(續)

上海世茂及世茂服務在2021年及2020年使用價值計算中使用的主要假設列示如下：

	上海世茂	世茂服務
於2021年12月31日		
預測期間的收入增長率	-70% – 12%	-4% – 56%
預測期間的毛利率(附註)	19% – 21%	7% – 28%
除稅前貼現率	17%	15% – 22%
於2020年12月31日		
預測期間的收入增長率	4% – 10%	2% – 17%
預測期間的毛利率(附註)	27% – 35%	13% – 32%
除稅前貼現率	17%	15% – 22%

附註：

計算上海世茂的毛利率不計及土地增值稅。

該等假設用於分析上海世茂及世茂服務經營分部的現金產生單位。

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2021年12月31日止年度

11.按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020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	17,756,928	15,073,660
－應收關聯方款項	72,516,685	35,957,166
－受限制現金	10,069,923	7,428,982
－現金及現金等價物	47,814,400	61,038,027
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	2,184,336	1,974,946
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	–	168,016
衍生金融工具	11,412	2,337
合計	150,353,684	121,643,134

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020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	231,758,623	145,143,064
－應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	83,170,565	92,299,614
－應付關聯方款項	30,336,173	44,371,171
衍生金融工具	57	33,114
租賃負債	96,341	76,947
合計	345,361,759	281,923,910

本集團面臨綜合財務報表附註5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各類金融資產之賬面值。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

12. 按權益法入賬之投資

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按權益法入賬之投資分為：		
聯營公司(附註(a))	5,966,439	4,428,791
合營企業(附註(b))	21,754,185	26,507,965
	27,720,624	30,936,756

附註：

(a) 於聯營公司之權益

下表以匯總方式列示本集團按權益法入賬之所有個別不重大聯營公司中所佔金額。

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
權益賬面值	5,966,439	4,428,791

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	(121,394)	87,153
其他全面收入	—	—
全面(虧損)/收入總額	(121,394)	87,153

截至2021年12月31日，本集團主要聯營公司的詳情載列於綜合財務報表附註38。

截至2021年及2020年12月31日，本集團並無個別重大的聯營公司。

於2021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14,889,696,000元(2020年：人民幣8,894,577,000元)的擔保(附註39(b))。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

12. 按權益法入賬之投資(續)

附註：(續)

(b) 於合營企業之權益

下表以匯總方式列示本集團按權益法入賬之所有個別不重大合營企業中所佔金額。

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
權益賬面值	21,754,185	26,507,965
截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	(311,533)	72,167
其他全面收入	35,730	49,035
全面(虧損)/收入總額	(275,803)	121,202

截至2021年12月31日，本集團主要合營企業的詳情載列於綜合財務報表附註38。

截至2021年及2020年12月31日，本集團並無個別重大的合營企業。

於2021年12月31日，本集團就合營企業自銀行及其他金融機構的借款向合營企業提供人民幣61,704,131,000元(2020年：人民幣57,839,185,000元)的擔保(附註39(b))。

13. 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	5,809,510	1,408,280
— 聯營公司	749,044	600,628
	6,558,554	2,008,908
減值撥備	(98,378)	(30,134)
	6,460,176	1,978,774

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

13. 應收關聯方款項(續)

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入流動資產		
— 聯營公司	6,335,760	6,768,438
— 合營企業	50,865,400	26,124,892
— 非控制性權益	12,540,858	1,140,244
	69,742,018	34,033,574
減值撥備	(3,685,509)	(55,182)
	66,056,509	33,978,392

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。

本報告期間就應收關聯方款項計提的虧損撥備增加約人民幣3,698,571,000元至約人民幣3,783,887,000元。

有關應收關聯方款項減值和本集團面臨之信貸風險及外匯風險的資料，請參閱綜合財務報表附註5。

14. 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其他全面收入之權益投資包括以下各項投資：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
— 上市證券	595,053	1,382,554
— 非上市證券	588,313	592,392
— 結構性產品	1,000,970	—
	2,184,336	1,974,946

附註：

- (i) 上市證券指於香港及美國上市股本證券投資，該等投資根據報價以市值呈列。
- (ii) 非上市證券及結構性產品指按公允價值計值之投資。該等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(附註5)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

15. 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
非上市實體投資(附註)	—	168,016

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。

16. 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	2,552,949	2,063,349
— 將於12個月內收回	799,494	1,167,716
	3,352,443	3,231,065
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後收回	7,231,858	7,838,762
— 將於12個月內收回	1,472,426	681,632
	8,704,284	8,520,394
遞延所得稅負債淨額	5,351,841	5,289,329

遞延所得稅淨額的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	5,289,329	4,477,928
出售附屬公司(附註41(b))	(822)	106,170
收購附屬公司(附註41(a))	(789,320)	(27,627)
在綜合收入報表扣除(附註34)	695,601	737,567
在其他全面收入(扣除)/計入	157,053	(4,709)
於12月31日的年終結餘	5,351,841	5,289,329

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

16. 遞延所得稅(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2021年及2020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	稅項虧損及 確認費用的 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	1,431,838	260,821	1,362,469	3,055,128
在綜合收入報表(扣除)/計入	(46,757)	4,259	57,508	15,010
出售附屬公司	(106,170)	—	—	(106,170)
收購附屬公司	267,097	—	—	267,097
於2020年12月31日	1,546,008	265,080	1,419,977	3,231,065
在綜合收入報表(扣除)/計入	(216,114)	8,862	(576,244)	(783,496)
收購附屬公司	888,675	—	16,199	904,874
於2021年12月31日	2,218,569	273,942	859,932	3,352,443

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

16. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值變動 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2020年1月1日	5,203,109	1,037,985	1,251,306	40,656	7,533,056
在綜合收入報表扣除/(計入)	99,385	(20,801)	673,993	–	752,577
在其他全面收入扣除	–	–	–	(4,709)	(4,709)
收購/轉撥至附屬公司	–	239,470	–	–	239,470
於2020年12月31日	5,302,494	1,256,654	1,925,299	35,947	8,520,394
在綜合收入報表扣除/(計入)	(150,403)	(342,113)	404,621	–	(87,895)
重新分類	–	156,627	–	(156,627)	–
在其他全面收入計入	–	–	–	157,053	157,053
出售附屬公司	–	(822)	–	–	(822)
收購附屬公司	–	115,554	–	–	115,554
於2021年12月31日	5,152,091	1,185,900	2,329,920	36,373	8,704,284

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利潤變現，則會就結轉稅項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入的累計虧損人民幣1,595,685,000元(2020年：人民幣171,000,000元)確認遞延所得稅資產人民幣398,921,000元(2020年：人民幣42,750,000元)。所有未確認的稅項虧損將於2022年至2026年間屆滿。於報告期末，本集團因本集團各項資產減值而產生的可抵扣暫時性差異合計為約人民幣29,968,274,000元。未就有關金額確認遞延所得稅資產，原因為不大可能有可動用應課稅利潤以抵扣暫時性差異。

本集團並未就若干中國附屬公司的未匯返盈利的預扣稅和其他稅項確認遞延所得稅負債。此等未匯返盈利將根據本集團的分配和再投資計劃進行再投資。

17. 其他非流動資產

其他非流動資產主要指藝術作品及股權預付款項。

於2021年12月31日，本集團有約人民幣1,480,814,000元(2020年：人民幣1,154,018,000元)的藝術作品組合。該金額乃本集團所持藝術作品的成本總額。董事認為，於各報告期末，藝術作品的可收回金額至少為其賬面值。

於2021年12月31日，本集團預付人民幣931,243,000元(2020年：人民幣1,321,750,000元)以收購若干股權。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

18. 存貨

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
存貨包括：		
發展中物業(附註(a))	294,473,295	279,870,078
持作銷售用途的落成物業(附註(b))	38,416,760	33,917,192
	332,890,055	313,787,270

附註：

(a) 發展中物業

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權及租賃土地	187,612,063	165,782,462
建築成本及資本化開支	86,261,021	92,217,323
資本化利息	41,379,891	21,870,293
	315,252,975	279,870,078
減值虧損撥備	(20,779,680)	—
	294,473,295	279,870,078

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020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	143,278,629	122,883,050
10年至50年	44,333,434	42,899,412
	187,612,063	165,782,462

於2021年12月31日，約人民幣8,966,147,000元(2020年：人民幣8,358,828,000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2021年12月31日，約人民幣107,051,429,000元(2020年：人民幣28,393,480,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註26)。

截至2021年12月31日止年度，本集團就發展中物業確認減值虧損約人民幣20,779,680,000元(2020年：無)(附註30)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

18. 存貨(續)

附註：(續)

(a) 發展中物業(續)

截至2021年12月31日止年度，借貸的資本化率為5.40%(2020年：4.70%)。

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020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	240,304,566	80,378,322
預期將於12個月內竣工及可供出售	54,168,729	199,491,756
	294,473,295	279,870,078

(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用途的落成物業：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020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	13,010,360	12,428,392
10年至50年	1,735,984	3,277,064
	14,746,344	15,705,456

於2021年12月31日，人民幣13,750,848,000元(2020年：人民幣6,285,457,000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26)。

截至2021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約人民幣2,785,050,000元(2020年：人民幣2,653,000元)(附註30)。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

19. 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	9,267,337	6,649,065
土地使用權的投標押金(附註(b))	1,758,960	3,028,253
建築成本的預付款項	4,832,637	4,849,498
應收貸款(附註(c))	968,226	1,528,513
預售所得款項的預付稅項及附加稅	1,138,363	1,464,396
已付保證金	3,115,810	1,526,839
代業主墊付款	928,852	380,998
其他應收賬款	3,146,057	2,726,682
	25,156,242	22,154,244
減值撥備	(1,428,314)	(766,690)
	23,727,928	21,387,554

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。於各年結日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
180天內	7,141,473	5,902,275
超過180天至365天內	1,537,346	299,532
超過365天	588,518	447,258
	9,267,337	6,649,065

於2021年12月31日，物業銷售的應收賬款約為人民幣5,380,594,000元(2020年：人民幣4,849,999,000元)。

- (b) 土地使用權的投標押金主要指本集團向多個市政府繳交的押金，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，該等押金將悉數退還。
- (c) 於2021年12月31日，應收貸款人民幣968,226,000元(2020年12月31日：人民幣1,528,513,000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。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

19. 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項(續)

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2021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、土地使用權的投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

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。於2021年12月31日，已對應收貿易賬款總額計提撥備約人民幣245,568,000元(2020年12月31日：人民幣89,214,000元)。

本集團基於歷史結算紀錄、過往經驗及可得前瞻性資料對是否可收回其他應收賬款進行定期集體評估及個別評估。於2021年12月31日，已對其他應收賬款總額計提撥備約人民幣1,182,746,000元(2020年12月31日：人民幣677,476,000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及外匯風險的資料，請參閱綜合財務報表附註5。

於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣列值。

20. 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2021年12月31日，尚未取得有關所有權證。

21. 衍生金融工具

本集團有以下衍生金融工具：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產		
外幣期權	—	2,337
利率掉期	11,412	—
	11,412	2,337
流動負債		
利率掉期	—	33,114
可轉換債券－衍生部分(附註26)	57	—
	57	33,114

附註：

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。公允價值收益約人民幣38,493,000元(2020年：公允價值虧損約人民幣68,152,000元)已於「其他收入／其他收益－淨額」(附註29)內確認。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

22. 現金及現金等價物以及受限制現金

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行結餘及現金		
— 以人民幣列值	54,731,243	62,682,244
— 以美元列值	80,285	493,171
— 以港元列值	3,072,411	5,290,753
— 以其他外幣列值	384	841
減：受限制現金	(10,069,923)	(7,428,982)
	47,814,400	61,038,027

於2021年12月31日，本集團的受限制現金包括約人民幣2,913,858,000元(2020年：人民幣1,589,859,000元)作為銀行向本集團物業買家提供按揭貸款融資的保證金(附註39(a))及約人民幣7,156,065,000元(2020年：人民幣5,839,123,000元)已抵押作為本集團借貸抵押品的按金(附註26)。

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2021年12月31日，銀行存款的實際利率為0.34%(2020年：0.34%)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

23. 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2021年及2020年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2020年1月1日		3,301,493	330,149	341,575
配售及認購股份		236,204	23,620	21,275
於2020年12月31日及2021年1月1日		3,537,697	353,769	362,850
已回購及註銷的股份(附註(i))		(5,000)	(500)	(415)
通過以股代息支付的2021年中期股息 (附註(ii))		120,134	12,014	9,870
配售及認購股份(附註(iii))		145,000	14,500	11,860
於2021年12月31日		3,797,831	379,783	384,165

附註：

- (i) 截至2021年12月31日止年度，本公司自市場上購回合共5,000,000股現有普通股，所有購回股份於2021年12月31日獲註銷。相關股份的購回價格介乎每股9.68港元至每股16.6港元，平均價格約為每股15.11港元。就購回股份支付的總代價約為75,548,000港元(相當於約人民幣62,688,000元)。
- (ii) 於2021年8月30日，本公司董事會(「董事會」)議決宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股70港仙。2021年中期股息以現金形式或股東按以股代息選擇權以本公司新繳足代息股份代替現金的形式，或部分以現金、部分以代息股份形式支付。本公司以每股13.95港元發行合共120,134,424股股份的方式結算中期股息，並錄得股份溢價約人民幣1,366,898,000元。
- (iii) 於2021年12月14日，根據日期為2021年12月6日的配售及認購協議，本公司以每股8.14港元發行合共145,000,000股股份。配售及認購收取的總代價(扣除交易成本)約為1,172,773,000港元(相當於約人民幣964,172,000元)。

已發行股份與當時現有股份具有同等地位。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

23. 股本 (續)

(b) 股份獎勵計劃

- (1) 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的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%)。於2019年3月26日，董事會批准股份計劃的有效有效期至2027年12月30日。

董事會可不時全權酌情及根據其認為合適的條款及條件(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2021年12月31日，該信託於市場購買總計47,006,000股普通股，總額為756,630,000港元(相當於人民幣665,074,000元)。截至2021年12月31日，總計48,751,338股股份根據股份計劃授予合資格僱員，已授出股份中，36,764,063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，包括於歸屬日期前完成授出函內所訂明的指定服務期限及非市場表現評估。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。

年內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	2021年	2020年
年初尚未歸屬的股份	7,639,311	8,949,186
已授出	5,394,354	4,341,514
已歸屬	(4,324,312)	(5,651,389)
年末尚未歸屬的股份	8,709,353	7,639,311

截至2021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約為200,875,000港元(相當於約人民幣167,144,000元)(2020年：約186,691,000港元，相當於約人民幣158,810,000元)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

23. 股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

- (2) 董事會於2021年5月3日批准及採納另一個股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則世茂服務股份獎勵計劃自2021年5月3日起有效期為十年。根據世茂服務股份獎勵計劃，世茂服務可予獎勵的世茂服務股份數目最多為於採納日期世茂服務已發行股份的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。

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

於截至2021年12月31日止年度，6,865,821股世茂服務股份根據世茂服務股份獎勵計劃被授予本集團若干董事及經選定僱員。於截至2021年12月31日止年度，概無獎勵股份已歸屬。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成授出函內所訂明的指定服務期限及非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)(本公司之全資附屬公司及世茂服務的直接控股公司)作為根據世茂服務股份獎勵計劃成立信託的受託人持有。

年內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	2021年
年初尚未歸屬的股份	—
已授出	6,865,821
年末尚未歸屬的股份	6,865,821

截至2021年12月31日止年度，已授出但尚未歸屬的世茂服務股份的加權平均公允價值為109,773,000港元(相當於人民幣91,340,000元)。

(c) 發行在外股份數目對賬如下：

	2021年 千股	2020年 千股
已發行股份	3,797,831	3,537,697
股份計劃庫存股份	(10,242)	(3,566)
發行在外股份	3,787,589	3,534,131

(d) 重大非控制性權益

於2021年及2020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2021年12月31日止年度

24. 儲備

	合併儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 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	資本購回儲備 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2021年1月1日的結餘	(185,787)	5,710,158	8,545,196	676,123	3,693,347	4,949	(561,357)	69,756,581	87,639,210
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(27,092,790)	(27,092,790)
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	-	-	-	-	-	-	(394,180)	-	(394,180)
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產後之解除按權益法入賬之應佔合營企業其他全面收入	-	-	-	-	-	-	426,599	(426,599)	-
換算海外業務的滙兌差異	-	-	22,843	-	-	-	-	-	22,843
不導致失去控制權的附屬公司所有權變動	-	-	(80,841)	-	-	-	-	-	(80,841)
世茂服務控股有限公司股份配售以權益結算及股份支付	-	(883,323)	-	-	-	-	-	-	(883,323)
一僱員服務價值	-	-	1,337,371	-	-	-	-	-	1,337,371
一購買股份	-	-	-	138,434	-	-	-	-	138,434
一已收股息	-	(196,339)	-	-	-	-	-	-	(196,339)
股份購回及註銷	-	6,190	-	-	-	-	-	-	6,190
購回世茂服務股份	-	(62,273)	-	-	-	-	-	-	(62,273)
配售及認購股份	-	(66,414)	-	-	-	-	-	-	(66,414)
發行代息股份	-	952,312	-	-	-	-	-	-	952,312
利潤分配	-	1,366,898	-	-	-	-	-	-	1,366,898
已確認2020年末期股息	-	-	-	-	425,370	-	-	(425,370)	-
已確認2021年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,192,560)	(3,192,560)
已確認2021年中期股息	-	(2,060,746)	-	-	-	-	-	-	(2,060,746)
於2021年12月31日的結餘	(185,787)	4,766,463	9,824,569	814,557	4,118,717	4,949	(528,938)	38,619,262	57,433,792

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

24. 儲備(續)

	合併儲備	股份溢價	其他儲備	以股份支付 的酬金儲備	法定儲備	資本購回儲備	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	保留盈利	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	(185,787)	42,139	-	556,666	3,299,570	4,949	(285,189)	62,480,958	65,913,306
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	12,627,679	12,627,679
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	-	-	-	-	-	-	(276,168)	-	(276,168)
按權益法入賬之應佔合營企業其他全 面收入	-	-	31,349	-	-	-	-	-	31,349
換算海外業務的滙兌差異	-	-	(166,508)	-	-	-	-	-	(166,508)
以可轉換優先股交易	-	-	1,670,871	-	-	-	-	-	1,670,871
以世茂服務的非控制性權益交易 (附註)	-	-	7,009,484	-	-	-	-	-	7,009,484
不導致失去控制權的附屬公司所有者 權益變動	-	(575,364)	-	-	-	-	-	-	(575,364)
配售及認購股份	-	6,238,448	-	-	-	-	-	-	6,238,448
以權益結算及股份支付	-	-	-	119,457	-	-	-	-	119,457
一僱員服務價值	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一已收股息	-	4,935	-	-	-	-	-	-	4,935
利潤分配	-	-	-	-	393,777	-	-	(393,777)	-
已確認2019年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,766,179)	(2,766,179)
已確認2020年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,192,100)	(2,192,100)
於2020年12月31日的結餘	(185,787)	5,710,158	8,545,196	676,123	3,693,347	4,949	(561,357)	69,756,581	87,639,210

附註：

本集團就於2020年10月30日分拆世茂服務及在香港聯交所主板獨立上市(包括於2020年11月25日因行使超額配股權而發行股份)，出售合共242,648,000股世茂服務普通股，而世茂服務以每股16.60港元發行合共363,973,000股每股面值0.01港元的新普通股，籌集所得款項總額約10,069,909,000港元(相當於人民幣8,725,078,000元)。超逾世茂服務當時經攤薄資產淨值人民幣1,601,935,000元的差額(已扣除交易成本約人民幣113,659,000元)，已計入資本儲備，金額為人民幣7,009,484,000元。

25. 永續資本工具

截至2021年12月31日止年度，本集團贖回若干後償非上市永續資本工具金額為人民幣50,000,000元。

截至2020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2,276,000,000元，並於同年贖回後償非上市永續資本工具合共人民幣1,800,000,000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2021年12月31日止年度

26. 借貸

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	51,604,972	22,536,184
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	15,564,948	3,291,951
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	14,134,401	3,159,956
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	21,288,343	21,534,498
— 無抵押	18,060,554	28,060,174
優先票據—有抵押(附註(iii))	40,747,769	32,136,206
中期票據—無抵押(附註(iv))	3,110,000	3,030,000
長期債券(附註(v))	20,976,385	21,201,123
內資企業債券(附註(vi))	—	4,738,620
私募票據(附註(vii))	—	1,000,000
	185,487,372	140,688,712
減：須於一年內償還的長期借貸部分	(42,022,624)	(18,351,076)
須於一年內償還的優先票據部分	(10,833,421)	(7,466,711)
須於一年內償還的中期票據部分	(1,000,000)	(1,530,000)
須於一年內償還的長期債券部分	(7,709,461)	—
須於一年內償還的內資企業債券部分	—	(4,738,620)
須於一年內償還的金額	(61,565,506)	(32,086,407)
	123,921,866	108,602,305
計入流動負債的借貸		
短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	14,548,129	106,000
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	5,697,647	179,000
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	4,645,232	1,007,500
— 無抵押	15,607,053	3,161,852
優先票據—有抵押(附註(iii))	2,384,161	—
私募票據(附註(vii))	1,000,000	—
可轉換債券(附註(viii))	2,389,029	—
非流動借貸的即期部分	61,565,506	32,086,407
	107,836,757	36,540,759

附註：

- (i) 於2021年12月31日，本集團有抵押銀行借貸及來自其他金融機構的借貸總額約為人民幣106,195,329,000元(2020年：人民幣30,280,591,000元)，以物業及設備、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及受限制現金作抵押，及／或以本集團若干附屬公司的股份作抵押，其中約人民幣97,855,000元(2020年：人民幣113,980,000元)由許榮茂先生提供進一步擔保。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

26. 借貸(續)

附註：(續)

(i) (續)

於本集團借貸的抵押資產如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
發展中物業(附註18(a))	107,051,429	28,393,480
投資物業(附註9)	48,083,050	22,164,124
受限制現金(附註22)	7,156,065	5,839,123
持作銷售用途的落成物業(附註18(b))	13,750,848	6,285,457
土地使用權(附註8)	3,484,318	457,433
物業及設備(附註7)	8,370,397	2,435,534
	187,896,107	65,575,151

- (ii) 於2017年10月30日，本公司與由12家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議，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5%將於2019年到期，25%將於2020年到期及70%將於2021年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以質押該等附屬公司擔保人的股份作抵押。於2020年12月31日，476,000,000美元及4,123,000,000港元的本金仍未償還。該多幣種貸款已於2021年悉數償還。

於2018年9月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議，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年到期及70%將於2022年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以質押該等附屬公司擔保人的股份作抵押。於2019年1月25日，多幣種貸款融資協議增至由14家銀行組成的銀團。據此，四年期銀團貸款融資增至按浮動利率計息的570,000,000美元融資及3,551,500,000港元融資。於2020年12月31日，已提取570,000,000美元及3,551,500,000港元。於2021年12月31日，399,000,000美元及2,486,050,000港元的本金仍未償還(2020年12月31日：541,500,000美元及3,373,925,000港元)。

於2019年8月9日，本公司與由13家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議，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837,850,000美元融資及3,994,000,000港元融資，貸款本金中的5%將於2021年到期，35%將於2022年到期及60%將於2023年到期。於2021年12月31日，795,958,000美元及3,794,300,000港元的本金仍未償還(2020年12月31日：837,850,000美元及3,994,000,000港元)。

於2021年4月22日，本公司與由19家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議，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657,500,000美元融資及5,128,500,000港元融資，貸款本金中的15%將於2023年到期，35%將於2024年到期及50%將於2025年到期。於2021年12月31日，657,500,000美元及5,128,500,000港元的本金仍未償還。

- (iii) 於2017年7月3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4.75%的優先票據。於2017年12月11日，本公司已發行本金總額為400,000,000美元於2022年7月3日到期且固定利率為4.75%的優先票據。

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5.20%的優先票據。

於2018年3月15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5.75%的優先票據。本公司已於2021年贖回該等優先票據的本金及應計利息。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

26. 借貸(續)

附註：(續)

(iii) (續)

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3月15日到期且固定利率為5.75%的優先票據。本公司已於2021年贖回該等優先票據的本金及應計利息。

於2018年10月15日，本公司已發行本金總額為250,000,000美元於2021年10月15日到期且固定利率為6.375%的優先票據。本公司已於2021年贖回該等優先票據的本金及應計利息。

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10月15日到期且固定利率為6.375%的優先票據。本公司已於2021年贖回該等優先票據的本金及應計利息。

於2019年2月21日，本公司已發行本金總額為1,000,000,000美元於2024年2月21日到期且固定利率為6.125%的優先票據。

於2019年7月15日，本公司已發行本金總額為1,000,000,000美元於2026年7月15日到期且固定利率為5.60%的優先票據。

於2020年7月13日，本公司已發行本金總額為300,000,000美元於2030年7月13日到期且固定利率為4.60%的優先票據。

於2021年1月11日，本公司已發行本金總額為872,000,000美元於2031年1月11日到期且固定利率為3.45%的優先票據。

於2021年4月30日，本公司已發行本金總額為700,000,000美元於2022年4月28日到期且固定利率為4.50%的優先票據。

於2021年6月25日，本公司已發行本金總額為400,000,000美元於2022年6月25日到期且固定利率為3.75%的優先票據。

於2021年9月16日，本公司已發行本金總額為300,000,000美元於2023年9月16日到期且固定利率為3.975%的優先票據。

於2021年9月16日，本公司已發行本金總額為748,000,000美元於2027年1月16日到期且固定利率為5.20%的優先票據。

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，並以質押該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

- (iv) 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。截至2021年12月31日止年度，上海世茂已悉數贖回該等中期票據。

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。截至2021年12月31日止年度，上海世茂已悉數贖回該等中期票據。

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。於第二年完結時，上海世茂有權調整利率，而投資者有權售回全部或部分中期票據。於2020年12月17日，上海世茂贖回本金總額達人民幣970,000,000元固定利率為5.00%的中期票據。已付總贖回價為人民幣1,020,000,000元，包括本金額人民幣970,000,000元及應計而未付的利息人民幣50,000,000元。餘下本金總額為人民幣30,000,000元且固定利率為4.50%的中期票據於2021年12月17日到期。截至2021年12月31日止年度，上海世茂已悉數贖回該等餘下中期票據。

26. 借貸(續)

附註：(續)

(iv) (續)

於2019年10月21日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2022年10月21日到期且固定利率為4.24%的中期票據。

於2020年1月9日，上海世茂已發行本金總額達人民幣500,000,000元於2023年1月9日到期且固定利率為4.12%的中期票據。

於2021年3月15日，上海世茂已發行本金總額達人民幣970,000,000元於2023年3月16日到期且固定利率為5.15%的中期票據。

於2021年4月30日，上海世茂已發行本金總額達人民幣640,000,000元於2023年5月6日到期且固定利率為5.5%的中期票據。

- (v) 於2015年10月15日，本集團附屬公司上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)已發行本金總額為人民幣1,400,000,000元於2020年10月15日到期且固定利率為4.15%的長期債券。第五年完結時，世茂建設有權調整利率，而投資者則有權售回全部或部分長期債券。於2020年10月16日，世茂建設贖回本金總額為人民幣865,801,000元固定利率為4.15%的長期債券。已付總贖回價為人民幣923,901,000元，包括本金額人民幣865,801,000元及應計而未付的利息人民幣58,100,000元。餘下本金總額為人民幣534,199,000元的長期債券於2022年10月16日到期，固定利率為4.15%。

於2019年1月15日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2022年1月15日到期且固定利率為4.65%的長期債券。於2019年3月19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2022年3月19日到期且固定利率為4.64%的長期債券。於2019年5月22日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年5月22日到期且固定利率為4.15%的長期債券。

於2019年9月18日，世茂建設已發行第一期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年9月18日到期且固定利率為4.30%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2024年11月11日到期且固定利率為4.80%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設已發行第三期本金總額為人民幣900,000,000元於2022年11月11日到期且固定利率為4.30%的長期債券。

於2020年3月5日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2023年3月5日到期且固定利率為3.60%的長期債券。於2020年7月8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2022年7月8日到期且固定利率為3.76%的長期債券。於2020年9月1日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年9月1日到期且固定利率為3.99%的長期債券。於2020年9月24日，上海世茂已發行第四期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年9月24日到期且固定利率為3.94%的長期債券。

於2020年3月25日，世茂建設已發行第一期本金總額為人民幣1,700,000,000元於2023年3月24日到期且固定利率為3.23%的長期債券，以及總額為人民幣2,800,000,000元於2025年3月25日到期且固定利率為3.90%的長期債券。於2020年5月11日，世茂建設已發行第二期本金總額為人民幣3,100,000,000元於2023年5月11日到期且固定利率為3.20%的長期債券。於2020年8月27日，世茂建設已發行第三期本金總額為人民幣2,700,000,000元於2023年8月27日到期且固定利率為3.90%的長期債券。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

26. 借貸(續)

附註：(續)

- (vi) 於2016年1月14日、2016年8月3日及2016年9月22日，本公司分別發行本金總額達人民幣4,000,000,000元、人民幣540,000,000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%及4.1%，分別於2021年1月14日、2021年8月3日及2021年9月22日到期。

於2019年1月18日，本公司將本金總額達人民幣4,000,000,000元的內資企業債券的利率由4.8%調整為6.9%。於2019年7月31日，本公司將本金總額達人民幣540,000,000元的內資企業債券的利率由4.3%調整為4.6%。於2019年9月21日，本公司將本金總額達人民幣1,200,000,000元的內資企業債券的利率由4.1%調整為4.9%。

於2020年7月31日，本公司提前贖回本金總額達人民幣100,000,000元原到期日為2021年7月31日且固定利率為4.6%的內資企業債券，已付總贖回價為人民幣104,600,000元，包括本金人民幣100,000,000元及應計而未付的利息人民幣4,600,000元。

於2020年9月17日，本公司提前贖回本金總額達人民幣900,000,000元原到期日為2021年9月22日且固定利率為4.9%的內資企業債券，已付總贖回價為人民幣944,100,000元，包括本金人民幣900,000,000元及應計而未付的利息人民幣44,100,000元。

所有內資企業債券已於2021年悉數贖回。

- (vii) 於2020年1月17日，上海世茂發行本金總額達人民幣500,000,000元於2022年1月19日到期且固定利率為4.50%之第一期私募票據。於2020年4月24日，上海世茂發行本金總額達人民幣500,000,000元於2022年4月26日到期且固定利率為3.70%之第二期私募票據。於2021年12月31日，本集團將兩期私募票據由非流動負債重新分類至流動負債。

- (viii) 於2021年11月2日，世茂服務發行本金總額為3,110,000,000港元(相當於約人民幣2,536,858,000元)於2022年10月31日到期的2.25%可轉換債券。可轉換債券已於新加坡證券交易所上市。可轉換債券將按持有人的選擇，於2021年12月13日或之後至到期日前10個交易日，按無固定匯率(可予調整)的轉換價每股18.22港元轉換為世茂服務每股面值0.01港元的已繳足普通股(先前已贖回、轉換或購買並註銷者除外)。

除非先前已贖回、轉換或購買並註銷，否則世茂服務將於到期日2022年10月31日按未償還本金額的100%贖回每份可轉換債券。當(a)世茂服務股份停止於聯交所上市或獲准買賣，或暫停買賣等於或超過連續30個交易日的期間時；或(b)世茂服務發生控制權變更，持有人可於發生任何相關事件後不遲於30日或(如較遲)本公司發出該事件的通知後30日，要求本公司於該30日期間屆滿後第14日贖回全部或僅部分可轉換債券，贖回價等於本金額(連同截至指定贖回日期(但不包括該日)應計但未付的任何利息)。

可轉換債券包括兩個部分：債務部分及衍生工具部分。由於贖回金額、於到期日應付的本金以港元計值及結算，而港元與本集團的功能貨幣人民幣不同，轉換期權將不會導致以固定現金額交換固定數量股份，因此轉換期權不符合適用會計準則對權益工具的定義。衍生工具部分以公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。衍生工具部分參考獨立專業估值師公司進行的估值，按公允價值計量。初步確認債務部分及其後確認可轉換債券利息開支的實際利率使用實際年利率8.32%計算。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

26. 借貸(續)

附註：(續)

(viii) (續)

截至2021年12月31日止年度，可轉換債券的債務及衍生工具部分變動載列如下：

	債務部分 人民幣千元	衍生工具部分 (附註21) 人民幣千元
於2021年11月2日發行	2,392,055	144,803
發行時的交易成本	(19,136)	—
實際利息開支	31,340	—
應付利息	(9,219)	—
公允價值變動	—	(144,746)
外匯調整	(6,011)	—
於2021年12月31日	2,389,029	57

可轉換債券由世茂服務擔保。直至2021年12月31日，概無轉換或贖回可轉換債券。

世茂服務股份於2022年5月3日在聯交所暫停買賣及其後於2022年6月23日恢復股份買賣。根據可轉換債券的條款及條件，當世茂服務股份於聯交所暫停買賣等於或超過連續30個交易日，可轉換債券持有人有權向世茂服務發出通知以贖回彼等持有的全部或部分可轉換債券，贖回價等於本金額，連同截至指定贖回日期前應計但未付的利息。

於2022年8月1日舉行的會議上通過了世茂服務的特別決議案，以批准並執行可轉換債券項下已觸發贖回責任的豁免以及對世茂服務贖回選擇權的修訂，據此，世茂服務於2022年8月4日向債券持有人支付約7,625,000港元作為同意費，並以其本金額按比例贖回1,399,500,000港元或未贖回可轉換債券存續本金總額的45%（連同直至贖回日期（即2022年8月18日，不包括該日）的應計但未付利息），且已贖回可轉換債券已被註銷。

於到期日，世茂服務已贖回餘下存續本金額連同其應計但未付利息。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

26. 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2021年12月31日	2,800,755	9,743,284	70,618,617	40,759,210	123,921,866
於2020年12月31日	9,474,618	11,039,310	38,337,402	49,750,975	108,602,305
計入流動負債的借貸：					
於2021年12月31日	48,074,942	59,761,815	—	—	107,836,757
於2020年12月31日	16,731,508	19,809,251	—	—	36,540,759

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借貸：		
1至2年內	40,187,601	36,417,676
2至5年內	33,564,372	19,187,331
多於5年	4,878,621	4,626,680
優先票據：		
1至2年內	1,891,950	6,502,314
2至5年內	15,869,934	9,737,257
多於5年	12,152,464	8,429,924
中期票據：		
1至2年內	2,110,000	1,000,000
2至5年內	—	500,000
長期債券：		
1至2年內	9,500,000	7,934,199
2至5年內	3,766,924	13,266,924
私募票據：		
1至2年內	—	1,000,000
	123,921,866	108,602,305

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

26. 借貸(續)

於年末日期的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2021年	2020年
銀行及其他借貸	5.7%	5.0%
優先票據	4.9%	5.6%
短期債券	不適用	3.7%
中期票據	4.8%	5.2%
可轉換債券	8.3%	不適用

非流動借貸的賬面值及公允價值如下：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
固定利率部分－優先票據	29,914,348	17,316,459
固定利率部分－其他	60,232,780	60,242,492
浮動利率部分	33,774,738	33,609,575
於2021年12月31日	123,921,866	111,168,526
固定利率部分－優先票據	24,669,494	26,203,753
固定利率部分－其他	45,880,033	45,858,729
浮動利率部分	38,052,778	38,010,105
於2020年12月31日	108,602,305	110,072,587

由於貼現影響不大，流動借貸的公允價值與其賬面值相若。

於2021年12月31日計入非流動負債的優先票據公允價值為人民幣17,316,459,000元(2020年：人民幣26,203,753,000元)，該公允價值採用已買賣優先票據於年末日期的市價計算得出。優先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年末日期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2021年12月31日止年度

27. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	73,492,869	82,025,056
其他應付賬款(附註(b))	7,018,775	7,458,732
其他應付稅項	7,992,594	10,206,828
應計費用	2,658,921	2,815,826
	91,163,159	102,506,442

附註：

(a) 於2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於90天內	72,405,175	81,639,538
超過90天至1年內	1,087,694	385,518
	73,492,869	82,025,056

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收取客戶按金	2,448,375	3,364,400
承建商的訂金	655,402	890,346
租戶及酒店客戶的租賃按金	1,030,977	1,167,148
應付股權款	763,850	776,329
代政府機構向客戶收取的費用	455,386	335,830
其他	1,664,785	924,679
	7,018,775	7,458,732

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

28. 應付關聯方款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
— 聯營公司	9,361,710	6,645,195
— 合營企業	12,584,992	22,496,606
— 非控制性權益	3,757,709	15,229,370
— 由控股股東控制的實體	4,631,762	—
	30,336,173	44,371,171

應付聯營公司及合營企業款項主要指就採購建材及進行其他經營和融資活動而預收的款項。應付非控制性權益款項主要指非控股股東為物業發展注入的資金。應付由控股股東控制的實體款項主要指由許榮茂先生實益擁有的實體為本集團一般營運資金用途而注入的資金。

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／其他損益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
已收政府補助金	303,137	218,629
其他收益／(虧損)－淨額		
出售附屬公司(失去控制權)之淨(虧損)／收益(附註41(b))	(23,733)	33,302
衍生金融工具收益／(虧損)(附註21)	38,493	(68,152)
視作出售合營企業淨收益(附註41(a))	62,488	400,302
出售合營企業淨虧損	(600,304)	(20,712)
出售聯營公司淨收益	3,924	—
負商譽淨收益	—	205,264
罰款收入(附註)	78,983	84,362
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產虧損	—	(11,621)
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產淨收益	134,828	—
其他	134,544	187,961
	(170,777)	810,706
	132,360	1,029,335

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2021年12月31日止年度

30.按性質分類的支出

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	78,975,322	93,738,359
包括：資本化利息	5,337,361	6,297,797
土地成本及建築成本	68,656,041	84,793,854
銷售物業的稅項及附加稅	672,879	705,606
員工成本—包括董事酬金(附註32)	5,309,861	3,862,629
廣告、宣傳和佣金成本	4,022,037	3,154,303
酒店營運產生的直接開支	894,217	923,886
企業及辦公開支	1,324,024	1,454,224
諮詢費	634,055	774,942
折舊及攤銷(附註7)(附註10)	854,853	753,067
使用權資產攤銷(附註8)	172,964	231,605
慈善捐款	68,837	134,759
核數師酬金		
— 核數服務	23,000	13,000
— 非核數服務	4,780	10,990
金融資產減值虧損撥備	4,360,195	482,918
開發中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備(附註18)	23,564,730	2,653
按成本計量的在建投資物業減值虧損(附註9)	836,456	—
物業及設備減值虧損(附註7)	1,186,354	—
無形資產減值虧損(附註10)	2,533,022	—
其他開支	406,288	344,021
總計	125,843,874	106,586,962

綜合財務報表附註(續)
截至2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資收入		
— 短期銀行存款利息收入	(889,247)	(1,229,203)
— 淨匯兌收益(附註)	(2,281,458)	(4,399,999)
融資收入	(3,170,705)	(5,629,202)
銀行及其他借貸利息		
— 須於五年內全數償還	12,036,893	7,200,786
— 毋須於五年內全數償還	240,237	226,598
優先票據利息		
— 須於五年內全數償還	1,901,070	1,494,727
— 毋須於五年內全數償還	357,291	437,841
可換股債券利息		
— 須於五年內全數償還	31,340	—
已付／應付租賃負債的利息費用(附註8)		
— 須於五年內全數償還	9,195	11,763
	14,576,026	9,371,715
減：利息及匯兌損失資本化	(8,636,984)	(7,057,972)
融資成本	5,939,042	2,313,743
融資成本／(收入)－淨額	2,768,337	(3,315,459)

附註：

淨匯兌收益主要為外幣借貸的匯兌收益。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資及薪金	4,291,875	3,186,902
退休金成本－法定退休金(附註(b))	502,591	196,710
其他津貼及福利	515,395	479,017
	5,309,861	3,862,629

(b) 退休金－固定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款是按照當地市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算。

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

(c) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士包括五名董事(2020年：四名)，彼等酬金於綜合財務報表附註33所載分析列示。截至2020年12月31日止年度，應付餘下一名人士的酬金如下：

	2020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	102
退休金計劃供款	21
花紅	4,184
	4,307

相關酬金的範圍如下：

	2020年
酬金範圍(人民幣元)	
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

33. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

截至2021年12月31日止年度，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
	袍金	薪金	花紅	住房補貼	退休福利 計劃的供款	僱員股份 獎勵計劃	
	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	人民幣千元	人民幣千元
執行董事							
許榮茂先生	-	4,906	-	-	-	-	4,906
許世壇先生	-	6,704	-	-	15	1,983	8,702
湯沸女士	-	3,226	-	-	139	2,092	5,457
呂翼先生	-	2,607	718	120	139	1,516	5,100
謝琨先生(附註i)	-	2,379	1,256	120	139	3,712	7,606
非執行董事							
葉明杰先生(附註ii)	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事							
簡麗娟女士	294	-	-	-	-	-	294
呂紅兵先生	294	-	-	-	-	-	294
林清錦先生	294	-	-	-	-	-	294
	882	19,822	1,974	240	432	9,303	32,653

附註：

(i) 謝琨先生於2021年12月13日獲委任為執行董事。

(ii) 葉明杰先生於2021年1月1日獲委任為非執行董事。

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2020年12月31日止年度，各董事的酬金載列如下：

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

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼 人民幣千元	僱主對 退休福利 計劃的供款 人民幣千元	僱員股份 獎勵計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事							
許榮茂先生	-	5,470	912	-	-	-	6,382
許世壇先生	-	7,022	-	-	16	6,213	13,251
湯沸女士	-	3,226	269	60	68	4,730	8,353
呂翼先生	-	2,607	561	120	68	2,890	6,246
獨立非執行董事							
簡麗娟女士	328	-	-	-	-	-	328
呂紅兵先生	328	-	-	-	-	-	328
林清錦先生	328	-	-	-	-	-	328
	984	18,325	1,742	180	152	13,833	35,216

(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2021年12月31日止年度

34. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅及預扣所得稅	2,475,220	6,760,624
－中國土地增值稅	3,633,680	6,630,929
	6,108,900	13,391,553
遞延所得稅		
－中國企業所得稅及預扣所得稅(附註16)	695,601	737,567
	6,804,501	14,129,120

根據本集團的除所得稅前(虧損)/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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/利潤	(21,572,377)	33,591,586
加/(減)：應佔聯營公司及合營企業業績	432,927	(159,320)
減：土地增值稅	(3,633,680)	(6,630,929)
	(24,773,130)	26,801,337
按中國企業所得稅稅率25%(2020年：25%)計算	(6,193,283)	6,700,334
以下各項的稅務影響：		
－其他國家或地區的不同稅率	(361,304)	(515,908)
－不可作扣除所得稅用途的開支及虧損	791,643	456,719
－毋須課稅的收入	(463,827)	(903,945)
－未確認稅項虧損及暫時差額	8,992,971	111,128
－中國預扣所得稅及其他	404,621	1,649,863
中國企業及預扣所得稅開支	3,170,821	7,498,191
中國土地增值稅開支	3,633,680	6,630,929
	6,804,501	14,129,120

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2020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	
	2021年	2020年
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(27,092,790)	12,627,679
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,552,342	3,492,773
每股基本(虧損)/盈利(人民幣分)	(762.7)	361.5

每股攤薄盈利通過就根據股份計劃授出的股份(假設該等股份已獲行使)所引致的潛在攤薄影響，調整已發行普通股的加權平均數進行計算。由於股份計劃項下授出的股份所引致的影響，故並無呈列截至2021年12月31日止年度的每股攤薄虧損，而附屬公司未償還可轉換債券的轉換，具有反攤薄作用。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

35. 每股盈利(續)

於截至2020年12月31日止年度，附屬公司可轉換可贖回股份的轉換將導致對每股攤薄盈利的反攤薄影響。

	2020年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	12,627,679
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,492,773
就根據股份計劃授出的股份作出調整(千股)	4,075
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,496,848
每股攤薄盈利(人民幣分)	361.1

36. 股息

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中期股息每股普通股70港仙(2020年：70港仙)(附註(a))		
— 以現金支付	664,775	2,192,099
— 以發行代息股份支付	1,395,971	—
擬派末期股息每股普通股零港仙(2020年：110港仙)(附註(b))	—	3,192,560
	2,060,746	5,384,659

附註：

- (a) 本公司於2021年8月宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股70港仙，合計2,473,588,000港元(相當於約人民幣2,060,746,000元)。2021年中期股息將以現金，或股東可按以股代息的選擇權以本公司已繳足的新代息股份代替現金，或部分以現金及部分以代息股份的形式支付。按以股代息結算及發行的普通股股數為120,134,424股，按以股代息支付的股息總額約為1,675,635,000港元(相當於約人民幣1,395,971,000元)，而現金股息為797,953,000港元(相當於約人民幣664,775,000元)。
- (b) 本公司已於2021年3月宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股90港仙及特別股息每股普通股20港仙，合計3,891,467,000港元(相當於約人民幣3,192,560,000元)。截至2020年12月31日止年度的部分末期股息約人民幣2,404,743,000元已於2021年7月派付。

綜合財務報表附註(續)
截至2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/利潤	(21,572,377)	33,591,586
調整項目：		
利息收入	(889,247)	(1,229,203)
利息開支	5,939,042	2,313,743
金融資產減值虧損撥備	4,360,195	482,918
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	23,564,730	2,653
以成本計量的在建投資物業減值虧損撥備	836,456	—
物業及設備減值虧損撥備	1,186,354	—
無形資產減值虧損	2,533,022	—
折舊及攤銷	854,853	753,067
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	432,927	(159,320)
出售附屬公司(失去控制權)之虧損/(收益)淨額	23,733	(33,302)
視作出售合營企業之收益淨額	(62,488)	(400,302)
負商譽之收益淨額	—	(205,264)
出售合營企業股份之虧損	600,304	20,712
關閉合營企業之虧損	—	455
出售聯營公司之(收益)/虧損	(3,924)	38
使用權資產攤銷	172,964	231,605
衍生金融工具公允價值(收益)/虧損	(38,493)	68,152
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值虧損	—	11,621
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之收益淨額	(134,828)	—
投資物業公允價值虧損/(收益)	601,614	(397,539)
可轉換債券公允價值變動	(144,746)	—
可轉換可贖回優先股公允價值變動	—	75,860
以權益結算及股份支付計劃產生的僱員服務價值	138,434	119,457
匯兌收益淨額	(2,281,458)	(4,399,999)
	16,117,067	30,846,938
營運資金變動：		
發展中物業、持作銷售用途的落成物業及收購土地使用權預付款項	18,566,034	(21,770,264)
其他非流動資產	(413,731)	(1,016,487)
受限制現金	(1,323,999)	(514,964)
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	(343,578)	1,925,480
應付貿易賬款及其他應付賬款	(19,201,960)	9,052,369
合約負債	2,421,798	3,141,282
應付關聯公司款項	(2,460,543)	1,342,623
經營業務所得現金淨額	13,361,088	23,006,977

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

37. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬

	融資活動負債				
	應付 關聯方款項 人民幣千元	一年內 到期借貸 人民幣千元	一年後 到期借貸 人民幣千元	租賃 負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日	41,502,443	36,781,947	89,773,388	232,948	168,290,726
融資現金流量	1,526,105	(36,791,303)	44,378,586	(187,283)	8,926,105
匯率調整	-	(1,511,353)	(3,665,813)	-	(5,177,166)
重新分類	-	32,086,407	(32,086,407)	-	-
經營業務營運資金變動	1,342,623	-	-	-	1,342,623
其他非現金變動	-	5,975,061	10,202,551	31,282	16,208,894
於2020年12月31日	44,371,171	36,540,759	108,602,305	76,947	189,591,182
融資現金流量	(15,744,839)	(7,184,187)	67,989,966	(66,566)	44,994,374
匯率調整	-	(283,612)	(1,630,645)	-	(1,914,257)
重新分類	-	61,565,506	(61,565,506)	-	-
經營業務營運資金變動	(2,460,543)	-	-	-	(2,460,543)
其他非現金變動	4,170,384	17,198,291	10,525,746	85,960	31,980,381
於2021年12月31日	30,336,173	107,836,757	123,921,866	96,341	262,191,137

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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2021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	63.92%	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	100.00%	商場及酒店
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	100.00%	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3,140,000,000元	100.00%	投資控股
上海地產濱虹開發建設有限公司	2002年5月17日	外資企業	註冊資本 650,000,000港元	100.00%	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	100.00%	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	81.96%	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	63.92%	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	81.96%	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	100.00%	物業發展
上海世茂新體驗置業有限公司	2006年3月6日	內資企業	註冊資本 人民幣391,092,834元	63.92%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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)					
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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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 5,782,000,000港元	100.00%	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	100.00%	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	63.92%	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	100.00%	物業發展
徐州世茂置業有限公司	2007年2月14日	外資企業	註冊資本 人民幣491,412,640元	63.92%	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	63.92%	物業發展
上海茗沃建築裝潢有限公司	2007年3月6日	外資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	100.00%	建材貿易
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	63.92%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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)					
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	100.00%	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	100.00%	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	63.92%	物業發展
牡丹江世茂置業有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 16,000,000美元	95.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	投資控股
大連世茂嘉年華置業有限公司	2009年9月4日	外資企業	註冊資本 100,000,000美元	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	81.60%	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 492,999,800美元	100.00%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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	100.00%	物業發展
長沙世茂投資有限公司	2011年2月25日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000,000元	63.92%	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	100.00%	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	100.00%	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	63.92%	物業發展
平潭海峽如意城開發建設有限公司	2011年5月31日	內資企業	註冊資本 人民幣615,630,000元	100.00%	物業發展
武漢世茂新城房地產開發有限公司	2010年3月23日	內資企業	註冊資本 人民幣526,000,000元	100.00%	物業發展
南通沿海世茂房地產開發有限公司	2013年5月9日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	51.00%	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	51.00%	物業發展
寧波世茂新騰飛置業有限公司	2013年6月9日	內資企業	註冊資本 人民幣1,238,500,000元	63.92%	物業發展
常熟世茂新紀元置業有限公司	2013年9月11日	內資企業	註冊資本 人民幣850,000,000元	63.92%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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)					
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	100.00%	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 136,000,000美元	100.00%	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 120,000,000美元	100.00%	物業發展
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2,911,110,000元	63.92%	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2,000,000,000元	100.00%	投資控股
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	100.00%	物業發展
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	51.00%	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	51.00%	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	63.92%	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	63.92%	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	51.00%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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)					
山東領邦華皓置業有限公司	2017年8月15日	內資企業	註冊資本 人民幣450,000,000元	63.92%	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	65.00%	物業發展
寧波世茂新領航置業有限公司	2016年11月25日	內資企業	註冊資本 人民幣800,000,000元	51.00%	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	70.00%	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410,000,000元	51.00%	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200,000,000元	100.00%	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50,000,000元	41.62%	物業發展
湖北長荊上河置業有限公司	2013年4月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	60.00%	物業發展
合肥世茂欣源茂房地產開發有限公司	2019年5月10日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	100.00%	物業發展
肇慶四會悅盈房地產開發經營有限公司	2019年4月15日	內資企業	註冊資本 人民幣5,000,000元	100.00%	物業發展
茂名世茂悅盈房地產開發有限公司	2019年4月10日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100.00%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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)					
天台茂龍房地產開發有限公司	2019年7月23日	內資企業	註冊資本 人民幣1,286,408,163元	51.00%	物業發展
淄博盛元房地產諮詢有限公司	2019年8月13日	內資企業	註冊資本 人民幣2,000,000元	81.60%	投資控股
天水世唐房地產開發有限公司	2019年12月5日	內資企業	註冊資本 人民幣1,083,000,000元	51.00%	物業發展
荊州長盈置業有限公司	2019年12月6日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	51.00%	物業發展
福州世茂鹿馳置業有限公司	2019年11月28日	內資企業	註冊資本 人民幣210,000,000元	100.00%	物業發展
淮北世茂房地產開發有限公司	2019年12月27日	內資企業	註冊資本 人民幣607,500,000元	60.00%	物業發展
南平光耀世隆房地產開發有限公司	2020年1月20日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	60.00%	物業發展
麗水世茂新紀元置業有限公司	2020年2月17日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	100.00%	物業發展
海安市百俊房地產開發有限公司	2020年2月27日	內資企業	註冊資本 人民幣747,225,550元	51.00%	物業發展
溫州世茂新騰飛房地產開發有限公司	2020年3月9日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	100.00%	物業發展
合肥梁佑置業有限公司	2020年3月25日	內資企業	註冊資本 人民幣335,288,328元	51.00%	物業發展
佛山市粵茂房地產開發有限公司	2020年4月7日	內資企業	註冊資本 人民幣14,925,374元	67.00%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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)					
霞浦世茂金禾置業有限公司	2020年4月7日	內資企業	註冊資本 人民幣416,500,000元	51.00%	物業發展
九江世茂華晟置業有限公司	2020年4月13日	內資企業	註冊資本 人民幣406,841,940元	51.00%	物業發展
肇慶世茂悅桂房地產開發有限公司	2020年4月21日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100.00%	物業發展
三亞翔睿置業有限責任公司	2020年5月21日	內資企業	註冊資本 人民幣1,200,000,000元	63.92%	物業發展
阜陽世茂房地產開發有限公司	2020年6月2日	內資企業	註冊資本 人民幣395,750,000元	100.00%	物業發展
南昌金駿房地產開發有限公司	2020年6月16日	內資企業	註冊資本 人民幣185,460,000元	51.00%	物業發展
茂名世茂悅升房地產開發有限公司	2020年7月3日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	81.60%	物業發展
瀋陽世茂新里程房地產開發有限公司	2020年7月7日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	100.00%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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					
Vicking International Ltd.	1994年1月19日	有限公司	50,000美元 50,000股普通股	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	投資控股
Year Grant Investments Limited	2001年9月3日	有限公司	1股1美元普通股	100.00%	投資控股
正選投資有限公司	2001年10月18日	有限公司	1股1美元普通股	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	投資控股

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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					
世茂投資控股有限公司	1994年2月3日	有限公司	3.95億港元 3.95億股普通股	100.00%	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	100.00%	管理服務
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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	酒店
傲成有限公司	2014年11月25日	有限公司	1股1港元普通股	100.00%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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130,000,000元	33.33%	物業發展
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	50.00%	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	49.00%	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10,000,000元	25.00%	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2,875,000,000元	33.00%	物業發展
宣城世茂卓盈房地產開發有限公司	2019年8月20日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	49.00%	物業發展
南寧金盛泓房地產開發有限公司	2019年4月10日	內資企業	註冊資本 人民幣205,000,000元	40.00%	物業發展
巢湖市世巽置業有限公司	2019年7月24日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	40.00%	物業發展
福州融樟置業有限公司	2020年4月30日	內資企業	註冊資本 人民幣900,000,000元	33.00%	物業發展
北京合力運興置業有限公司	2020年5月28日	內資企業	註冊資本 人民幣2,100,000,000元	49.00%	物業發展
南昌茂悅湖置業有限公司	2020年6月22日	內資企業	註冊資本 人民幣511,105,200元	33.00%	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

綜合財務報表附註(續)
截至2021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2021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					
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	33.00%	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	50.00%	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	20.00%	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	42.00%	物業發展
滄臺(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	25.00%	物業發展
舟山世茂房地產開發有限公司	2019年6月18日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	50.00%	物業發展
肇慶四會豐盈房地產開發有限公司	2019年6月5日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	50.00%	物業發展
莆田聯茂置業有限公司	2019年6月17日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	49.00%	物業發展
榮陽市雅恒置業有限公司	2019年6月25日	內資企業	註冊資本 人民幣30,303,030元	33.00%	物業發展
武漢光谷芯動力地產開發有限公司	2020年4月14日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	30.00%	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	50.00%	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	50.00%	投資控股

綜合財務報表附註(續)
截至2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	29,373,762	24,376,406

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違約買家拖欠的按揭本金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。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款的日期開始，至本集團為承按人取得「房地產權證」或本集團於建築竣工後取得「大產權證」為止。在拖欠還款的情況下，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，因此並無在綜合財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 於2021年12月31日，本集團就若干合營企業及聯營公司的銀行及其他借貸向該等公司提供財務擔保，該等借貸金額約為人民幣76,593,827,000元(2020年：約人民幣66,733,762,000元)，於2021年至2026年到期。預期該等擔保不會導致本集團資源的重大流出，且由於財務擔保合同虧損的估計公允價值並不重大，故此並無就此確認財務負債。

(c) 訴訟或然事項

截至綜合財務報表核准之日，本集團正處理與綜合借貸或財務擔保及其他事項有關的各項法律訴訟。董事已評估上述訴訟事項對截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表的影響。由於本集團正在積極與相關債權人進行談判，並尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，該等訴訟無論單獨還是共同，不會對本集團現階段的經營業績、現金流量及財務狀況產生重大不利影響。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

40. 承擔

資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	581,629	1,573,524
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	6,581,476	10,545,643
— 由本集團發展作銷售用途的物業	33,740,776	46,323,531
	40,903,881	58,442,698

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

截至2021年12月31日止年度期間，本集團的重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易如下。

(a) 收購附屬公司

截至2021年12月31日止年度，本集團收購本集團若干合營企業的額外股權，總代價約為人民幣3,231,947,000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。收購前，於該等合營企業投資的賬面值約為人民幣4,077,048,000元。該等收購導致現金流出淨額約人民幣922,725,000元。

截至2021年12月31日止年度，本集團收購於中國的若干公司的股權，總代價約為人民幣2,171,991,000元。本集團根據收購協議及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出淨額約人民幣1,450,250,000元。

綜合財務報表附註(續)
截至2021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)

(a) 收購附屬公司(續)

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。

	合營企業 變更為 附屬公司 人民幣千元	收購附屬公司 人民幣千元	合計 人民幣千元
總收購代價			
已付現金代價	1,214,290	1,530,054	2,744,344
以前期間的預付代價	140,422	249,258	389,680
應付代價	—	392,679	392,679
以其他應收賬款結算	1,877,235	—	1,877,235
收購前於合營企業所持投資之賬面值	3,231,947 4,077,048	2,171,991 —	5,403,938 4,077,048
	7,308,995	2,171,991	9,480,986
所收購可識別資產及所承擔負債的總確認金額：			
現金及現金等價物	291,565	79,804	371,369
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產	1,350,970	—	1,350,970
存貨	44,807,179	5,663,293	50,470,472
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	2,735,647	1,868,420	4,604,067
應收關聯方款項	1,177,721	4,889	1,182,610
應收本集團款項	937,739	532,384	1,470,123
預付所得稅	122,993	36,952	159,945
物業及設備	34,229	262,276	296,505
使用權資產	—	21,521	21,521
投資物業	487,900	—	487,900
除去商譽的無形資產	67,595	531,242	598,837
於合營企業及聯營公司之權益	1,322,241	—	1,322,241
其他非流動資產	93,108	39,348	132,456
遞延所得稅資產	842,284	62,590	904,874
借貸	(20,807,335)	(1,054,112)	(21,861,447)
合約負債	(13,154,526)	(2,546,611)	(15,701,137)
應付關聯方款項	(4,330,372)	(662,968)	(4,993,340)
遞延所得稅負債	—	(115,554)	(115,554)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(6,342,760)	(2,340,602)	(8,683,362)
可識別資產淨值	9,636,178	2,382,872	12,019,050
非控制性權益	(2,264,695)	(1,126,585)	(3,391,280)
商譽	—	915,704	915,704
視作出售合營企業收益(附註29)	(62,488)	—	(62,488)
	7,308,995	2,171,991	9,480,986
收購業務之現金流出，已扣除所收購現金：			
已付現金代價	(1,214,290)	(1,530,054)	(2,744,344)
所收購實體之現金及現金等價物	291,565	79,804	371,369
收購產生之現金流出淨額	(922,725)	(1,450,250)	(2,372,975)

倘於2021年1月1日進行業務合併，則本集團截至2021年12月31日止年度的綜合收入及虧損淨額將分別增加約人民幣846,891,000元及減少約人民幣41,423,000元。

綜合財務報表附註(續)
截至2021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)

(b) 出售附屬公司(失去控制權)

截至2021年12月31日止年度，本集團失去若干附屬公司的控制權。該項出售導致現金流入淨額約人民幣514,336,000元和虧損淨額約人民幣23,733,000元。

所出售之資產淨值和出售之虧損與現金流入對賬如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	23,235
存貨	893,524
物業及設備	38,906
使用權資產	1,385
應收本集團款項	672,888
應收關聯方款項	479,054
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	68,412
預付所得稅	5,874
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,013,377)
合約負債	(125,433)
應付關聯方款項	(25,721)
應付所得稅	(15,836)
遞延所得稅負債	(822)
可識別資產淨值	1,002,089
非控制性權益	(440,785)
本公司權益持有人應佔資產淨值	561,304
總代價	537,571
所出售之資產淨值	(561,304)
出售虧損(附註29)	(23,733)
總代價	537,571
減：所出售實體之現金及現金等價物	(23,235)
出售產生之現金流入淨額	514,336

綜合財務報表附註(續)
截至2021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) 與非控制性權益進行的交易

(i) 非控制性權益注資

截至2021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2,495,459,000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

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	10,769,517
以前期間預付予非控制性權益的代價	(117,491)
本期間支付予非控制性權益的代價	(11,535,349)
已付超額代價導致權益減少	(883,323)

附註：

截至2021年12月31日止年度，本集團以總代價約人民幣11,652,840,000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約人民幣10,769,517,000元及人民幣883,323,000元。

- (d) 於2021年10月19日，世茂服務與本公司、Best Cosmos及配售代理訂立配售協議，據此，配售代理須以配售價每股15.18港元向獨立承配人配售Best Cosmos擁有的115,000,000股現有世茂服務股份(「世茂服務配售事項」)。世茂服務配售事項所得款項淨額(扣除交易成本)約為1,735,000,000港元(相當於約人民幣1,427,718,000元)。隨後，於世茂服務配售事項完成後，世茂服務須根據其一般授權以認購價每股15.18港元發行及由Best Cosmos認購115,000,000股新股份(「世茂服務認購事項」)。世茂服務配售事項及世茂服務認購事項已於2021年11月2日完成。

於截至2021年12月31日止年度期間，世茂服務向市場回購10,800,000股自身股份，總金額約為72,303,000港元(相當於約人民幣66,414,000元)，該等股份隨後已於2022年3月10日註銷(「世茂服務股份回購」)。

於世茂服務配售事項、世茂服務認購事項及世茂服務股份回購完成後，本集團持有的世茂服務股權減少約2.78%至約63.10%。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增加約人民幣90,347,000元及人民幣1,337,371,000元。

綜合財務報表附註(續)
截至2021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53.87%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內容所披露者外，本集團已訂立以下主要關聯方交易。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
品牌管理費收入	642,755	443,369
向關聯公司出售建材	331,992	205,468
	974,747	648,837

(b) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
酬金		
－薪金和其他短期僱員福利	22,036	20,247
－僱員股份獎勵計劃	9,303	13,833
－退休計劃供款	432	152
	31,771	34,232

43. 報告期後事項

- 於2022年1月21日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意向該獨立第三方出售本集團一間全資附屬公司的全部股權，總代價為人民幣10.60億元。該交易已於2022年1月完成。
- 於2022年1月24日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意向該獨立第三方出售本集團一間合營企業26.67%的股權，總代價約為人民幣18.445億元(可予調整)。該交易已於2022年1月完成。
- 於2022年1月28日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意向獨立第三方出售本集團一間全資附屬公司的全部股權，總代價為人民幣45.00億元。該交易已於2022年2月完成。
- 於2022年8月31日，本集團與獨立第三方訂立股權及債權轉讓協議，據此，本集團同意(i)出售本集團兩間非全資附屬公司的全部股權及兩間聯營實體的全部股權；(ii)轉讓債權；及(iii)抵銷本集團結欠該等實體的未償還往來賬目，總代價淨額約為人民幣33.16億元。該交易已於2022年9月完成。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

43. 報告期後事項(續)

- (e) 於2022年10月12日，本集團與獨立第三方訂立協議，據此，本集團同意向該獨立第三方出售本集團一間非全資附屬公司的全部股權，總代價為人民幣17.50億元。該交易已於2022年10月完成。
- (f) 於2023年3月，本集團附屬公司上海世茂完成了未償還總金額為人民幣45.5億元的境內長期債券展期。展期後，該等長期債券的最後批次償還期限延長至2026年。
- (g) 於2023年6月，本集團附屬公司世茂建設與貸款人一致同意為未償還總金額為人民幣143.5億元的境內長期債券展期。展期後，該等長期債券的最後批次償還期限延長至2028年。
- (h) 於截至2021年12月31日止年度後，本公司積極推進本集團境外債務擬議重組工作(「擬議重組」)，並持續與各類債權人及其各自的顧問進行建設性對話，包括但不限於由本公司發行以美元計值的優先票據的持有人組成的特別小組(「特別小組」)及由不同境外銀行組成的協調委員會(「協調委員會」)，該等銀行合共持有本集團境外債務的重要部分，旨在穩定本公司的局勢、緩解當前流動資金事宜及尋求實施一個能公平對待債權人並保障所有相關方利益的重組方案。

本公司已將重組方案的草案發送予特別小組及協調委員會的顧問傳閱。各方正持續努力縮窄現時重組方案項下所擬各項經濟條款的分歧。本公司亦正在與協調委員會的若干成員及其顧問落實一份不具法律約束力的支持函，以表達他們全體對推進和實施擬議重組的支持，這將為進一步協商詳細的重組條款奠定良好的基礎。

此外，作為保存香港東涌世茂喜來登酒店及香港東涌福朋喜來登酒店(統稱「東涌酒店」)價值工作的一部分，本集團已於2023年6月與貸款人達成最終協議，重組東涌酒店的現有項目貸款融資。東涌酒店可能構成擬議重組補充增信措施資產包的一部分(如適用)。

- (i) 根據本公司日期為2023年6月23日公告中獨立調查報告的主要調查結果，根據以前年度的某些融資安排，第三方信託公司(「信託」)通過其控制的實體出資人民幣49億元實收資本，以持有本集團附屬公司(「附屬公司」)30%股權。截至2021年12月31日止年度後，本集團與信託達成共識，並重新協商臨時還款計劃，以將整項安排視為一項固定期限的負債。

本集團與信託於2022年3月達成共識後，本集團將其入賬為視作以代價人民幣49億元收購附屬公司30%股權，並於綜合財務報表中將該款項分類為借貸。

44. 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2023年7月28日經本公司董事會批准。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

45. 本公司財務狀況及儲備變動表

本公司財務狀況表

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的權益	47,580,819	41,993,056
流動資產		
其他應收賬款	24,967	4,802
衍生金融工具	11,412	2,337
應收附屬公司股息	43,789,834	40,022,967
現金及現金等價物	128,946	521,833
	43,955,159	40,551,939
總資產	91,535,978	82,544,995
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	384,165	362,850
儲備		
— 擬派末期股息	—	3,259,104
— 其他	17,857,198	15,624,118
總權益	18,241,363	19,246,072
負債		
非流動負債		
借貸	44,832,271	41,215,591
流動負債		
借貸	26,219,597	21,191,238
其他應付賬款及應計費用	1,111,233	825,020
應付附屬公司款項	33,960	33,960
應付控股實體款項	309,737	—
應付股息	787,817	—
衍生金融工具	—	33,114
	28,462,344	22,083,332
總負債	73,294,615	63,298,923
總權益及負債	91,535,978	82,544,995
流動資產淨額	15,492,815	18,468,607
總資產減流動負債	63,073,634	60,461,663

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

45. 本公司財務狀況及儲備變動表(續)

本公司儲備變動

	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2020年1月1日的結餘	523,553	529,397	4,949	7,824,345	8,882,244
年度利潤	—	—	—	8,596,417	8,596,417
配售及認購股份	6,238,448	—	—	—	6,238,448
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	—	119,457	—	—	119,457
— 已收股息	4,935	—	—	—	4,935
已確認2019年末期股息	—	—	—	(2,766,179)	(2,766,179)
已確認2020年中期股息	—	—	—	(2,192,100)	(2,192,100)
於2020年12月31日的結餘	6,766,936	648,854	4,949	11,462,483	18,883,222
於2021年1月1日的結餘	6,766,936	648,854	4,949	11,462,483	18,883,222
年度利潤	—	—	—	2,055,967	2,055,967
已回購及註銷股份	(62,273)	—	—	—	(62,273)
配售及認購股份	952,312	—	—	—	952,312
發行代息股份	1,366,898	—	—	—	1,366,898
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	—	104,527	—	—	104,527
— 購買股份	(196,339)	—	—	—	(196,339)
— 已收股息	6,190	—	—	—	6,190
已確認2020年末期股息	—	—	—	(3,192,560)	(3,192,560)
已確認2021年中期股息	(2,060,746)	—	—	—	(2,060,746)
於2021年12月31日的結餘	6,772,978	753,381	4,949	10,325,890	17,857,198

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23(b))。



SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED
世茂集團控股有限公司

