

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



世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2023年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 2023年合約銷售額為人民幣428.22億元。合約銷售面積為294.7萬平方米。
2. 本集團營業額約為人民幣594.64億元，較去年下降約5.7%。
3. 酒店經營、商業運營、物業管理及其他收入約為人民幣124.78億元，同比下降2.4%。
4. 本集團毛利約為人民幣58.48億元，同比增加約10.7%。毛利率為9.8%。
5. 股東應佔核心業務虧損約為人民幣145.08億元。
6. 於2023年12月31日，本集團的土地儲備約為5,105萬平方米(權益前)。
7. 董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派發任何末期股息。

管理層討論與分析

業務回顧

2023年，在國際政治經濟環境不利因素增多、國內週期性和結構性矛盾疊加的背景下，我國經濟總體向好發展，儘管復蘇進程並非一帆風順，但仍呈現出極具韌性的內生性增長態勢。具體到房地產行業，一方面支持政策不斷調整優化，另一方面在行業長短週期轉換的背景下，行業企穩回暖尚需時日。樓市整體依舊偏弱，行業繼續承壓，中國房地產市場繼續底部調整。

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」)及其附屬公司(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2023年12月31日止年度，本集團收入達人民幣594.64億元。年內物業銷售收入為人民幣469.86億元，佔收入總額的79.0%，入賬銷售面積為364.1萬平方米。

2) 合約銷售表現

面對依舊複雜的市場環境，本集團不斷複盤與反思，精準制定一盤一策，通過「雙操盤手」機制、「卡點追蹤」管理等措施保障銷售，未來仍將不斷精細化管理、針對性升級。在樓市復蘇動能趨緩的背景下，2023年本集團合約銷售額達人民幣428.22億元，累計合約銷售總面積為294.7萬平方米，全年的平均銷售價格為每平方米人民幣14,532元。本集團2023年分區域的合約銷售資料如下表所示：

| | 合約銷售面積 | 合約銷售金額 |
|-------|------------------|---------------|
| | 平方米 | 人民幣 百萬元 |
| 東南區域 | 1,246,671 | 21,417 |
| 中西部區域 | 758,313 | 7,599 |
| 北部區域 | 557,139 | 6,224 |
| 蘇滬地區 | 384,522 | 7,582 |
| 合計 | <u>2,946,645</u> | <u>42,822</u> |

3) 順應市場供需，調整拿地及開發計劃

為應對市場行情，本集團調整供貨策略及開工計劃，精準有效鋪排資源需求，對項目進行分類分級管控。截至2023年末，本集團在建面積約2,977萬平方米，當年竣工面積約為697萬平方米。展望2024年，本集團計劃在建面積約2,670萬平方米，計劃竣工面積約450萬平方米。在綜合評估土地市場供給和本集團現有土儲情況後，本集團於本年度未補充任何土儲。截至2023年12月31日，本集團旗下擁有約280個項目，共約5,105萬平方米(權益前)的土地儲備，為本集團的未來銷售發展提供必要支持。

4) 量質兼顧，確保交付；攻堅克難，資源統籌

2023年，世茂聚焦保障交付工作，成立以本集團管理層為核心的保交付聯動小組，將保交付作為企業經營的「一道紅線」，最終全年實現88座城市、114個項目、158個批次的交付，用行動兌付企業責任。除了有序組織生產經營以外，本集團也積極統籌資金與資產兩大主線，穩妥推進資產處置。2023年9月，本集團基於集團實際經營情況及未來發展做出審慎判斷，簽訂協議擬出售珠海綜合商業及商用綜合體開發項目，以進一步降低本公司流動性償債壓力。

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，將滿足人民日益增長的對美好生活的需求作為發展動力。

商業項目的經營與線下消費市場的活力高度相關，寫字樓市場的需求又與地區的經濟活力密切掛鉤。2023年，面對激烈的市場競爭，公司始終圍繞消費者的核心需求提升經營品質，在管商業項目整體客流同比2022年提升32%，同比2021年實現微增，銷售額同比2022年提升13%。截至報告期末商業項目的整體出租率為91%，同比提升1個百分點。寫字樓租賃市場則繼續築底。由於宏觀週期下行，在供需失衡背景下，主要一二線城市的寫字樓租賃市場無不呈現空置率攀升、租金下滑的情況。截至報告期末，本公司在管寫字樓項目的整體出租率為77%，同比下降約1個百分點。

本公司將牢牢抓住政策調整的重要機遇，努力在新形勢下找準發展定位。本公司始終堅持「地產開發與銷售+商業經營與管理」雙輪驅動的發展模式，進一步發揮自身在商業管理方面的突出優勢，將商業經營升級為驅動未來業務發展的主動輪。

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。2023年，國內經濟形勢發生變化，經濟發展進入新常態，物業服務行業亦面臨諸多壓力與挑戰。房地產行業依然整體低迷，隨著住宅新開工面積的持續下降，物業管理業務外拓市場已經產生深刻變化。在經濟發展新常態下，物業服務行業的客戶基礎和客戶需求就是企業最大的信心來源。服務基層，建設美好社區，物業服務企業能在穩定和提升群眾滿意度上發揮重要作用。

2023年，世茂服務堅定信心，奮勇拼搏，全年收入實現人民幣8,202.7百萬元，毛利潤實現人民幣1,646.4百萬元，權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣647.7百萬元。實現在管建築面積250.6百萬平方米，合約建築面積332.3百萬平方米。毛利率為20.1%，權益持有人應佔核心淨利潤率為7.9%，保持行業較高水平。經營活動所得現金淨額高達人民幣1,030.4百萬元，大幅超過淨利潤，實現高質量發展。

2024年，世茂服務將保持中長期戰略定力，堅持高質量發展。世茂服務將加快探索與其他中小型房地產企業間的物業管理業務合作新模式，輸出世茂服務的物業管理服務能力與經驗，快速提升業務規模。

酒店經營

截至2023年12月31日，本集團自持酒店已開業的有24家，包括上海康萊德酒店、上海佘山世茂洲際酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、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、南京世茂濱江希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、長沙世茂希爾頓酒店、世茂成都茂御酒店等。目前本集團擁有客房數量8,200餘間。另外，租賃直營酒店有5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、成都中心世茂睿選尚品酒店、廈門世茂凡象酒店、武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量近1,000間。2023年，隨著社會經濟全面恢復常態化運營，旅行需求進一步釋放，國家政策持續利好。世茂酒店板塊全年總收入達人民幣23.0億元，同比2022年增長31.4%；衡量酒店盈利能力的核心指標之一平均每房收益 (RevPAR)，同比提升39.8%，均創歷史新高。

2023年，世茂酒店輕重資產並駕齊驅，帶動酒旅行業提質增效，夯實消費市場復蘇後勁。自主品牌發展方面，迎來了成都睿選酒店(雙流空港店)、青島登州路睿選酒店和重慶永川世御酒店的開業；國際品牌方面，天津生態城世茂希爾頓酒店成功舉辦中國新加坡雙邊合作機制會議，杭州濱江世融艾美酒店光榮入選第十九屆亞運會「官方接待飯店」，寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店被遴選為「亞運火炬傳遞大型活動接待酒店」，為大國盛會保駕護航。

2024年，世茂酒店將持續力拓自主品牌版圖，有望迎來寶雞如意茵香茂御酒店、大理鑫鶴茂御酒店、長春蓮花山茂御酒店、上海紫茂世御酒店、青島台東凡象酒店的啟幕，致力於為旅居者締造兼具品牌精粹與目的地特色的沉浸式體驗。

展望

展望2024年，市場格局與企業經營繼續面臨調整，房地產行業過往高槓桿擴張的發展模式正在逐步退出歷史舞台。房地產行業經歷了約三年的調整，相關支持政策正持續出台。本集團將順應市場趨勢與國家政策導向，積極採取各項舉措，促銷售、保交付、穩資金、穩經營，以客戶為中心，以經營目標為導向，提供高品質產品和服務，推動企業穩步前行。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

| | 2023年 人民幣百萬元 | 2022年 人民幣百萬元 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 收入 | 59,464 | 63,040 |
| 毛利 | 5,848 | 5,281 |
| 權益持有人應佔虧損 | (21,030) | (21,492) |
| 每股虧損—基本(人民幣元) | (5.55) | (5.67) |

收入

截至2023年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣594.64億元(2022年：人民幣630.40億元)，較2022年減少5.7%，主要由於完工進度不及預期。79.0%(2022年：79.7%)的收入來自物業銷售，21.0%(2022年：20.3%)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：

| | 2023年 人民幣百萬元 | 2022年 人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 物業銷售 | 46,986 | 50,260 |
| 酒店經營收入 | 2,295 | 1,746 |
| 商業運營收入 | 1,740 | 1,889 |
| 物業管理收入及其他 | 8,443 | 9,145 |
| 合計 | <u>59,464</u> | <u>63,040</u> |

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2023年及2022年12月31日止年度物業的銷售額載列如下：

| | 2023年 | | 2022年 | |
|-------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 面積 (平方米) | 人民幣 百萬元 | 面積 (平方米) | 人民幣 百萬元 |
| 東南區域 | 1,980,929 | 27,103 | 2,400,148 | 26,973 |
| 中西部區域 | 1,060,320 | 10,789 | 1,112,830 | 9,897 |
| 蘇滬地區 | 430,540 | 7,323 | 736,015 | 10,077 |
| 北部區域 | 169,552 | 1,771 | 314,847 | 3,313 |
| 合計 | <u>3,641,341</u> | <u>46,986</u> | <u>4,563,840</u> | <u>50,260</u> |

(ii) 酒店收入

酒店經營收入由2022年的人民幣17.46億元上升約31.4%至2023年的人民幣22.95億元。2023年起，中國酒店行業明顯回暖，入住率及每房收入隨之增加。

酒店經營收入載列如下：

| | 開業日期 | 2023年 人民幣 百萬元 | 2022年 人民幣 百萬元 |
|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| 上海康萊德酒店 | 2006年9月 | 310 | 134 |
| 香港東涌福朋喜來登酒店 | 2021年1月 | 196 | 215 |
| 香港東涌世茂喜來登酒店 | 2020年12月 | 190 | 143 |
| 上海佘山世茂洲際酒店 | 2018年11月 | 179 | 162 |
| 廈門康萊德酒店 | 2016年8月 | 139 | 98 |
| 武漢世茂希爾頓酒店 | 2016年7月 | 130 | 84 |
| 上海佘山茂御臻品之選酒店 | 2005年11月 | 129 | 134 |
| 長沙世茂希爾頓酒店 | 2021年7月 | 120 | 77 |
| 南京世茂濱江希爾頓酒店 | 2011年12月 | 101 | 73 |
| 瀋陽世茂希爾頓酒店 | 2018年1月 | 98 | 58 |
| 福州世茂洲際酒店 | 2014年1月 | 92 | 66 |
| 紹興世茂皇冠假日酒店 | 2014年3月 | 87 | 77 |
| 煙台世茂希爾頓酒店 | 2017年8月 | 82 | 55 |
| 世茂成都茂御酒店 | 2018年8月 | 63 | 24 |
| 杭州濱江世融艾美酒店 | 2018年9月 | 63 | 50 |
| 寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店 | 2016年12月 | 57 | 59 |
| 天津生態城世茂希爾頓酒店 | 2015年4月 | 52 | 34 |
| 寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店 | 2015年12月 | 28 | 28 |
| 世茂泰州茂御酒店 | 2014年8月 | 27 | 27 |
| 牡丹江世茂假日酒店 | 2010年12月 | 23 | 17 |
| 世茂成都龍泉驛睿選酒店 | 2021年10月 | 12 | 15 |
| 其他 | | 117 | 116 |
| 合計 | | 2,295 | 1,746 |

(iii) 商業運營收入

商業運營收入由2022年的人民幣18.89億元下降約7.9%至2023年的人民幣17.40億元，主要是由於商業地產租賃市場的持續低迷。

商業運營收入的分析如下：

| | 開業日期 | 2023年 人民幣 百萬元 | 2022年 人民幣 百萬元 |
|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| 租金收入 | | | |
| 上海世茂廣場 | 2004年12月 | 238 | 183 |
| 濟南世茂廣場 | 2014年5月 | 142 | 142 |
| 北京世茂大廈 | 2009年7月 | 134 | 145 |
| 成都世茂廣場 | 2021年4月 | 121 | 97 |
| 深圳世茂前海中心 | 2020年7月 | 112 | 113 |
| 上海世茂大廈 | 2018年12月 | 92 | 91 |
| 長沙世茂環球金融中心 | 2020年9月 | 67 | 28 |
| 昆山世茂廣場 | 2012年4月 | 59 | 61 |
| 南京雨花世茂(商業) | 2018年12月 | 59 | 52 |
| 紹興世茂迪蕩新城(商業) | 2010年5月 | 59 | 63 |
| 南京海峽城(商業) | 2014年12月 | 56 | 61 |
| 廈門世茂海峽大廈 | 2017年1月 | 40 | 44 |
| 廈門集美世茂廣場 | 2021年4月 | 33 | 13 |
| 蘇州世茂運河城(商業) | 2010年6月 | 25 | 40 |
| 泉州石獅世茂摩天城 | 2017年1月 | 22 | 5 |
| 青島世茂52+ | 2020年8月 | 13 | 20 |
| 蕪湖世茂濱江花園(商業) | 2009年9月 | 10 | 10 |
| 徐州世茂東都(商業) | 2012年1月 | 7 | 9 |
| 雜項租金收入 | | 78 | 184 |
| 租金收入小計 | | 1,367 | 1,361 |
| 商業運營相關服務收入 | | 373 | 528 |
| 合計 | | 1,740 | 1,889 |

(iv) 物業管理收入及其他

物業管理收入及其他由2022年的人民幣91.45億元減少約7.7%至2023年的人民幣84.43億元，主要由於社區增值服務及城市服務收入下降所致。

銷售成本

銷售成本由2022年的人民幣577.59億元下降7.2%至2023年約人民幣536.16億元，與收入下降趨勢一致。

毛利率

截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利率約為9.8%，與2022年毛利率8.4%相比無顯著變動。

投資物業公允價值虧損－淨額

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣58.78億元(2022年：人民幣6.31億元)，主要由於商業物業市場持續低迷導致大部分投資物業的公允價值下降。扣除經確認遞延所得稅約人民幣14.70億元(2022年：人民幣1.58億元)後的公允價值虧損淨額合共為人民幣44.08億元(2022年：人民幣4.73億元)。

其他(虧損)/其他收入及其他收益－淨額

截至2023年12月31日止年度，本集團確認其他虧損淨額約人民幣38.49億元(2022年：其他收入及收益淨額人民幣35.62億元)，主要包括清算若干因被裁定破產並處於管理階段的附屬公司所產生的虧損約人民幣21.95億元，以及出售附屬公司所產生的虧損約人民幣7.16億元。相反，於2022年，本集團出售附屬公司及合營企業錄得收益約人民幣33.89億元，主要來自與上海外灘茂悅大酒店及廣州亞運城項目有關的交易。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的營銷及市場推廣成本由截至2022年12月31日止年度約人民幣28.13億元下降49.5%至約人民幣14.20億元。該下降與本集團合約銷售下降趨勢一致。

截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支由截至2022年12月31日止年度約人民幣57.19億元下降17.8%至約人民幣47.03億元。本集團的行政開支主要為人員成本、折舊及攤銷。

金融資產減值虧損撥備

鑒於宏觀經濟、行業及融資環境等多種不利因素的綜合影響，本集團截至2023年12月31日止年度就預期信貸虧損作出進一步撥備約人民幣20.32億元。

無形資產減值虧損

截至2023年12月31日止年度，商譽及客戶關係減值虧損分別為人民幣0.15億元及人民幣1.06億元(2022年：無)。

減值虧損主要由於世茂服務根據審慎評估對被收購公司的商譽及客戶關係進行減值，並已考慮以下因素：整體經濟增長放緩；房地產行業波動及低迷；環境衛生服務的業績增長慢於預期；及若干被收購公司外拓項目的數目及收入低於預期。

融資成本－淨額

截至2023年12月31日止年度，融資成本淨額下降47.3%至約人民幣79.72億元(2022年：人民幣151.18億元)，主要由於人民幣兌美元及港元貶值產生的匯兌虧損減少。

應佔聯營公司及合營企業業績

截至2023年12月31日止年度，應佔聯營公司及合營企業業績的虧損約為人民幣10.22億元，該虧損額較截至2022年12月31日止年度增加約人民幣8.90億元，主要是由於本集團的聯營公司及合營企業的確認物業銷售收入的毛利率下降所致。

稅項

截至2023年12月31日止年度，本集團稅項撥備約為人民幣13.55億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣6.65億元(2022年：人民幣31.09億元，其中土地增值稅為人民幣9.83億元)。土地增值稅減少主要由於收入下降及退稅增加。

權益持有人應佔虧損

權益持有人應佔虧損由截至2022年12月31日止年度約人民幣214.92億元減少至截至2023年12月31日止年度約人民幣210.30億元，該變動受多重因素影響，包括附屬公司破產及處置產生的虧損增加，投資物業公允價值虧損增加及匯兌虧損減少。

權益持有人應佔核心虧損指撇除主要非經常性或非現金項目的權益持有人應佔稅後虧損，即扣除投資物業公允價值虧損、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、金融資產虧損撥備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，截至2023年12月31日止年度權益持有人應佔核心業務虧損額增加人民幣16.83億元至約人民幣145.08億元(2022年：人民幣128.25億元)。2023年的權益持有人應佔核心業務虧損率為33.8%。

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2022年12月31日約人民幣666.91億元減少至2023年12月31日約人民幣583.30億元。

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)減現金結餘(包括受限制現金)除以權益總額計算。於2023年12月31日，本集團的淨負債率約為473.2%(2022年12月31日：302.2%)。

剔除預收款項後的資產負債率按負債總額減預收款項(包括於2023年12月31日的合約負債及有關增值稅共約人民幣913.0億元)除以資產總值減預收款項計算。於2023年12月31日，本集團剔除預收款項後的資產負債率約為88.7%(2022年12月31日：83.8%)。

現金短債比按現金及現金等價物減預售監管資金(2023年12月31日：約人民幣75.4億元)除以短期借貸計算。於2023年12月31日，本集團現金短債比為0.04(2022年12月31日：0.03)。

於2023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 | 151,390 |
| 一年至兩年 | 27,276 |
| 兩年至五年 | 27,091 |
| 五年以上 | 10,188 |

優先票據

| | |
|------|--------|
| 一年以下 | 48,018 |
|------|--------|

合計

263,963

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，並會於必要時採取措施以減低匯率波動的風險。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣2,283.53億元，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1,853.79億元)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2023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309.23億元。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共僱用53,836名僱員，其中1,178名從事物業開發。年內，薪酬總額約為人民幣55.59億元。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。

全年業績

董事會提呈本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2022年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱及由本公司核數師審核並同意。

綜合損益及其他全面收入報表

截至2023年12月31日止年度

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------------|----|---------------------|----------------|
| | | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 收入 | 3 | 59,463,712 | 63,040,148 |
| 銷售成本 | 7 | (53,615,805) | (57,758,774) |
| 毛利 | | 5,847,907 | 5,281,374 |
| 投資物業公允價值虧損—淨額 | | (5,878,296) | (631,445) |
| 其他(虧損)/其他收入及收益—淨額 | | (3,848,781) | 3,561,859 |
| 營銷及市場推廣成本 | 7 | (1,419,774) | (2,813,377) |
| 行政開支 | 7 | (4,703,318) | (5,718,667) |
| 金融資產減值撥備 | 7 | (2,031,610) | (318,703) |
| 物業及設備減值虧損 | 7 | (6,457) | — |
| 無形資產減值虧損 | 7 | (121,316) | — |
| 其他營運開支 | 7 | (1,088,070) | (1,661,053) |
| 經營虧損 | | (13,249,715) | (2,300,012) |
| 融資收入 | | 284,155 | 391,550 |
| 融資成本 | | (8,256,328) | (15,509,967) |
| 融資成本—淨額 | 8 | (7,972,173) | (15,118,417) |
| 可轉換債券公允價值變動 | | — | 57 |
| 按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績 | | (1,022,291) | (131,724) |
| 除所得稅前虧損 | | (22,244,179) | (17,550,096) |
| 所得稅開支 | 10 | (1,355,238) | (3,109,210) |
| 年度虧損 | | (23,599,417) | (20,659,306) |

截至12月31日止年度
2023年 2022年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

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)/收益，
 扣除稅項

(1,187,571) 28,215

按權益法入賬的應佔

合營企業其他全面(虧損)

(17,994) (47,211)

可重新歸類至損益的項目

換算海外業務的匯兌差異

4,278 (63,005)

年度全面虧損總額

(24,800,704) (20,741,307)

歸屬於以下人士之年度(虧損)/利潤：

本公司權益持有人

(21,030,181) (21,492,478)

非控制性權益

(2,569,236) 833,172

(23,599,417) (20,659,306)

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

(22,225,043) (21,557,451)

非控制性權益

(2,575,661) 816,144

(24,800,704) (20,741,307)

本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損

—基本(人民幣元)

12 **(5.55)** (5.67)

—攤薄(人民幣元)

12 **(5.55)** (5.67)

綜合財務狀況表
於2023年12月31日

| | 於12月31日 | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業及設備 | 17,039,656 | 18,185,394 |
| 使用權資產 | 7,081,816 | 7,262,721 |
| 投資物業 | 60,847,476 | 67,786,279 |
| 無形資產 | 2,729,081 | 3,019,413 |
| 按權益法入賬的投資 | 17,671,636 | 20,649,896 |
| 應收關聯方款項 | 5,945,686 | 5,884,531 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產 | 384,244 | 1,793,316 |
| 遞延所得稅資產 | 1,579,054 | 3,140,695 |
| 其他非流動資產 | 2,239,654 | 3,288,152 |
| | <u>115,518,303</u> | <u>131,010,397</u> |
| 流動資產 | | |
| 存貨 | 276,518,212 | 323,168,336 |
| 應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項 | 4 40,292,835 | 41,759,741 |
| 收購土地使用權的預付款項 | 4,067,851 | 4,066,993 |
| 預付所得稅 | 2,539,869 | 3,919,971 |
| 應收關聯方款項 | 70,578,540 | 78,475,799 |
| 衍生金融工具 | – | 37,705 |
| 受限制現金 | 6,245,890 | 11,737,480 |
| 現金及現金等價物 | 15,186,591 | 22,034,517 |
| | <u>415,429,788</u> | <u>485,200,542</u> |
| 歸類為持作出售的處置組資產 | 6 12,302,304 | – |
| | <u>427,732,092</u> | <u>485,200,542</u> |
| 總資產 | <u>543,250,395</u> | <u>616,210,939</u> |

| | | 於12月31日 | |
|---------------|----|--------------------|--------------------|
| | | 2023年 | 2022年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 權益 | | | |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 384,165 | 384,165 |
| 儲備 | | 14,331,786 | 36,141,316 |
| | | <u>14,715,951</u> | <u>36,525,481</u> |
| 非控制性權益 | | | |
| 永續資本工具 | | 1,541,000 | 1,693,620 |
| 其他非控制性權益 | | 34,994,079 | 41,285,984 |
| | | <u>36,535,079</u> | <u>42,979,604</u> |
| 總權益 | | <u>51,251,030</u> | <u>79,505,085</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | | 64,555,626 | 82,635,252 |
| 租賃負債 | | 41,481 | 72,318 |
| 遞延所得稅負債 | | 7,535,816 | 8,469,828 |
| | | <u>72,132,923</u> | <u>91,177,398</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款 | 5 | 86,807,924 | 82,500,086 |
| 合約負債 | | 85,834,358 | 118,102,262 |
| 應付股息 | | 873,188 | 860,759 |
| 應付所得稅 | | 20,367,316 | 24,653,407 |
| 借貸 | | 199,407,588 | 191,371,662 |
| 租賃負債 | | 56,239 | 56,216 |
| 應付關聯方款項 | | 19,547,025 | 27,984,064 |
| | | <u>412,893,638</u> | <u>445,528,456</u> |
| 歸類為持作出售的處置組負債 | 6 | 6,972,804 | — |
| | | <u>419,866,442</u> | <u>445,528,456</u> |
| 總負債 | | <u>491,999,365</u> | <u>536,705,854</u> |
| 總權益及負債 | | <u>543,250,395</u> | <u>616,210,939</u> |

附註

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」)進行物業開發、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」)之金融資產及衍生金融工具以公允價值列賬外,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。

(a) 持續經營基準

截至2023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人民幣210億元。於2023年12月31日,本集團的借貸合共約為人民幣2,640億元,其中約人民幣1,994億元將於未來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214億元。於2023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1,694億元。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餘額共計人民幣1,741億元。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) 截至該等綜合財務報表日期，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21億美元及204億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類債權人保持建設性對話，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；
- (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協商，並已完成共約人民幣189億元的長期債券的展期。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、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簽署現有借貸的相關展期協議；
- (iii) 本集團將繼續專注於加速銷售和保障交付工作。2024年初，住房和城鄉建設部與國家金融監管總局聯合部署推動落實城市房地產融資協調機制，推進房地產項目獲取金融機構的資金支持。截至該等綜合財務報表批准之日，28個房地產項目已被列入地方政府的白名單，已申請貸款總額約人民幣3.661億元，其中約人民幣0.68億元已獲批；
- (iv) 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開支的結算提供資金；
- (v) 本集團將積極面對現實處境並尋求各種方法以解決本集團未決訴訟。本集團相信能夠對現階段尚未有明確結果的訴訟達成解決方案；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2023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新分類為流動資產和流動負債。這些潛在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其2023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。該等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 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，故並無呈列地區資料。

主要經營決策者根據有關收入及除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：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 物業銷售 | 46,985,856 | 50,260,189 |
| 酒店經營收入 | 2,295,484 | 1,746,286 |
| 商業運營收入 | 1,740,254 | 1,889,052 |
| 物業管理收入及其他 | 8,442,118 | 9,144,621 |
| | <u>59,463,712</u> | <u>63,040,148</u> |

(b) 分部資料

截至2023年12月31日的分部業績如下：

| | 物業開發及投資 | | 世茂 服務控 股有限 公司 (「世茂服務」)** | 未分配*** | 總額 |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------|
| | 上海世茂 股份有 限公 司 (「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 | 3,607,618 | 43,378,238 | – | – | 46,985,856 |
| – 於某個時間點確認 | 3,607,618 | 43,378,238 | – | – | 46,985,856 |
| – 酒店經營收入 | 245,285 | 2,050,199 | – | – | 2,295,484 |
| – 商業運營收入 | 1,289,840 | 450,414 | – | – | 1,740,254 |
| – 物業管理收入及其他 | 361,946 | 235,642 | 8,202,668 | – | 8,800,256 |
| 銷除前總收入 | <u>5,504,689</u> | <u>46,114,493</u> | <u>8,202,668</u> | <u>–</u> | <u>59,821,850</u> |
| 銷除 | | | | | (358,138) |
| 總收入 | | | | | <u>59,463,712</u> |
| 經營利潤／(虧損) | (7,752,379) | (6,248,446) | 464,885 | 286,225 | (13,249,715) |
| 融資收入 | 15,517 | 173,524 | 78,106 | 17,008 | 284,155 |
| 融資成本 | (1,023,422) | (5,448,253) | (45,932) | (1,738,721) | (8,256,328) |
| 按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績 | (20,312) | (1,014,081) | 12,102 | – | (1,022,291) |
| 除所得稅前利潤／(虧損) | <u>(8,780,596)</u> | <u>(12,537,256)</u> | <u>509,161</u> | <u>(1,435,488)</u> | <u>(22,244,179)</u> |
| 所得稅開支 | | | | | (1,355,238) |
| 年度虧損 | | | | | <u>(23,599,417)</u> |
| 其他分部項目如下： | | | | | |
| 資本開支 | 123,993 | 125,460 | 243,550 | – | 493,003 |
| 投資物業公允價值虧損 | (3,786,921) | (2,091,375) | – | – | (5,878,296) |
| 衍生金融工具公允價值損失 | – | – | – | (37,705) | (37,705) |
| 折舊及攤銷費用 | 97,129 | 349,207 | 344,339 | 123,767 | 914,442 |
| 使用權資產攤銷 | 9,122 | 123,283 | 47,066 | – | 179,471 |
| 金融資產減值撥備 | 528,136 | 1,380,737 | 122,737 | – | 2,031,610 |
| 無形資產減值虧損 | – | – | 121,316 | – | 121,316 |
| 發展中物業及持作銷售用途的 落成物業減值虧損撥備 | 1,530,481 | 1,434,313 | 1,230 | – | 2,966,024 |
| 物業及設備減值虧損 | – | – | 6,457 | – | 6,457 |

* 截至2023年12月31日本集團擁有上海世茂63.45%實際股權。

** 截至2023年12月31日本集團擁有世茂服務62.87%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

截至2022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 | 3,948,033 | 46,312,156 | — | — | 50,260,189 |
| —於某個時間點確認 | 3,948,033 | 45,230,698 | — | — | 49,178,731 |
| —隨著時間確認 | — | 1,081,458 | — | — | 1,081,458 |
| —酒店經營收入 | 178,779 | 1,567,507 | — | — | 1,746,286 |
| —商業運營收入 | 1,297,239 | 591,813 | — | — | 1,889,052 |
| —物業管理收入及其他 | 270,156 | 814,281 | 8,636,811 | — | 9,721,248 |
| 銷除前總收入 | <u>5,694,207</u> | <u>49,285,757</u> | <u>8,636,811</u> | <u>—</u> | <u>63,616,775</u> |
| 銷除 | | | | | (576,627) |
| 總收入 | | | | | <u>63,040,148</u> |
| 經營利潤/(虧損) | (843,310) | (1,461,582) | (84,226) | 89,106 | (2,300,012) |
| 融資收入 | 43,865 | 292,491 | 54,616 | 578 | 391,550 |
| 融資成本 | (4,310,166) | (7,119,077) | (216,298) | (3,864,426) | (15,509,967) |
| 可轉換債券公允價值變動 | — | — | 57 | — | 57 |
| 按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績 | (179,340) | 34,867 | 12,749 | — | (131,724) |
| 除所得稅前虧損 | <u>(5,288,951)</u> | <u>(8,253,301)</u> | <u>(233,102)</u> | <u>(3,774,742)</u> | <u>(17,550,096)</u> |
| 所得稅開支 | | | | | (3,109,210) |
| 年度虧損 | | | | | <u>(20,659,306)</u> |
| 其他分部項目如下： | | | | | |
| 資本開支 | 272,836 | 326,282 | 235,288 | — | 834,406 |
| 投資物業公允價值虧損 | (235,359) | (396,086) | — | — | (631,445) |
| 衍生金融工具公允價值收益 | — | — | — | 67,219 | 67,219 |
| 折舊及攤銷費用 | 120,191 | 626,230 | 301,032 | 51,194 | 1,098,647 |
| 使用權資產攤銷 | 13,269 | 100,859 | 48,305 | — | 162,433 |
| 金融資產減值撥備 | 76,364 | 72,445 | 169,894 | — | 318,703 |
| 發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備 | 47,769 | 1,006,639 | — | — | 1,054,408 |

* 截至2022年12月31日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

** 截至2022年12月31日本集團擁有世茂服務62.96%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

於2023年12月31日的分部資產及負債如下：

| | 物業開發及投資 | | | 合計 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 | 850,096 | 16,760,521 | 61,019 | 17,671,636 |
| 無形資產 | – | 71,363 | 2,657,718 | 2,729,081 |
| 其他分部資產 | 119,891,946 | 377,968,167 | 9,538,936 | 507,399,049 |
| 分部資產總值 | <u>120,742,042</u> | <u>394,800,051</u> | <u>12,257,673</u> | <u>527,799,766</u> |
| 遞延所得稅資產 | | | | 1,579,054 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產 | | | | 384,244 |
| 歸類為持作出售的處置組資產 | | | | 12,302,304 |
| 其他資產 | | | | <u>1,185,027</u> |
| 總資產 | | | | <u>543,250,395</u> |
| 借貸 | 27,713,758 | 157,543,524 | 299,942 | 185,557,224 |
| 其他分部負債 | 62,237,095 | 139,479,946 | 3,373,979 | 205,091,020 |
| 分部負債總額 | <u>89,950,853</u> | <u>297,023,470</u> | <u>3,673,921</u> | <u>390,648,244</u> |
| 企業借貸 | | | | 78,405,990 |
| 遞延所得稅負債 | | | | 7,535,816 |
| 歸類為持作出售的處置組負債 | | | | 6,972,804 |
| 其他負債 | | | | <u>8,436,511</u> |
| 總負債 | | | | <u>491,999,365</u> |

於2022年12月31日的分部資產及負債如下：

| | 物業開發及投資 | | | 合計 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 | 920,146 | 19,669,965 | 59,785 | 20,649,896 |
| 無形資產 | – | 106,576 | 2,912,837 | 3,019,413 |
| 其他分部資產 | 127,329,675 | 449,974,630 | 9,264,534 | 586,568,839 |
| 分部資產總值 | <u>128,249,821</u> | <u>469,751,171</u> | <u>12,237,156</u> | <u>610,238,148</u> |
| 遞延所得稅資產 | | | | 3,140,695 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產 | | | | 1,793,316 |
| 衍生金融工具 | | | | 37,705 |
| 其他資產 | | | | <u>1,001,075</u> |
| 總資產 | | | | <u>616,210,939</u> |
| 借貸 | 32,719,779 | 163,709,380 | 526,871 | 196,956,030 |
| 其他分部負債 | 53,160,009 | 194,153,932 | 3,472,323 | 250,786,264 |
| 分部負債總額 | <u>85,879,788</u> | <u>357,863,312</u> | <u>3,999,194</u> | <u>447,742,294</u> |
| 企業借貸 | | | | 77,050,884 |
| 遞延所得稅負債 | | | | 8,469,828 |
| 其他負債 | | | | <u>3,442,848</u> |
| 總負債 | | | | <u>536,705,854</u> |

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及歸類為持作出售的處置組資產。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸、遞延所得稅負債及歸類為持作出售的處置組負債。

本集團已就客戶合約確認以下負債：

| | 於12月31日 | |
|----------------------|-------------------|--------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 與物業開發及銷售合約有關合約負債(附註) | <u>85,834,358</u> | <u>118,102,262</u> |

附註：於2023年已披露的合約負債已扣除了約人民幣55億元(2022年：約人民幣71億元)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380億元，計入年初合約負債結餘。管理層預計，於2023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280億元，將於下個報告年度確認為物業銷售所得收入。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

| | 於12月31日 | |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 應收貿易賬款(附註(a)) | 8,273,284 | 8,801,099 |
| 土地使用權的投標押金(附註(b)) | 4,110,738 | 4,251,995 |
| 建築成本的預付款項 | 9,078,401 | 8,993,816 |
| 應收貸款(附註(c)) | 407,932 | 461,970 |
| 預售所得款項的預付稅項及附加稅 | 861,282 | 1,194,204 |
| 已付保證金 | 9,438,937 | 10,451,338 |
| 出售股權應收款 | 236,386 | 396,275 |
| 代業主墊付款 | 382,546 | 467,470 |
| 其他應收賬款 | 9,401,615 | 8,251,760 |
| | <u>42,191,121</u> | <u>43,269,927</u> |
| 減值撥備 | <u>(1,898,286)</u> | <u>(1,510,186)</u> |
| | <u>40,292,835</u> | <u>41,759,741</u> |

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 | |
|--------------|------------------|------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 180天內 | 6,375,448 | 6,782,186 |
| 超過180天至365天內 | 1,372,444 | 1,460,003 |
| 超過365天 | 525,392 | 558,910 |
| | <u>8,273,284</u> | <u>8,801,099</u> |

於2023年12月31日，物業銷售的應收賬款約為人民幣3,630,905,000元(2022年：人民幣3,892,308,000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2023年12月31日，應收貸款人民幣407,932,000元(2022年12月31日：人民幣461,970,000元)以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為4.2%至18.0%，並須於一年內償還。

由於即期應收賬款性質屬短期款項，因此賬面值視為與公允價值相同。於2023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。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

| | 於12月31日 | |
|---------------|-------------------|-------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 應付貿易賬款(附註(a)) | 42,187,616 | 56,710,341 |
| 其他應付賬款(附註(b)) | 12,724,643 | 6,969,146 |
| 其他應付稅項 | 7,606,676 | 9,470,539 |
| 應計費用 | 24,288,989 | 9,350,060 |
| | <u>86,807,924</u> | <u>82,500,086</u> |

附註：

(a) 於2023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 | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 於90天內 | 39,706,984 | 54,509,980 |
| 超過90天至1年內 | 2,480,632 | 2,200,361 |
| | <u>42,187,616</u> | <u>56,710,341</u> |

(b) 其他應付賬款包括：

| | 於12月31日 | |
|----------------------|-------------------|------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 收取客戶按金 | 3,060,912 | 3,221,837 |
| 承建商的訂金 | 665,979 | 412,955 |
| 租戶及酒店客戶的租賃按金 | 1,066,990 | 1,738,412 |
| 股權應付賬款 | 613,688 | 763,907 |
| 代政府機構向客戶收取的費用 | 414,995 | 413,424 |
| 應付已清盤附屬公司或已出售附屬公司的款項 | 6,617,679 | – |
| 其他 | 284,400 | 418,611 |
| | <u>12,724,643</u> | <u>6,969,146</u> |

6 歸類為持作出售的處置組資產和負債

截至2023年12月31日止年度，本集團與獨立第三方就附屬公司股權和本集團資產的轉讓簽訂了股權轉讓協議和債務結算協議。

於2023年9月28日，本集團與兩個獨立第三方簽訂了股權轉讓協議，根據該協議，本集團同意有條件地出售，獨立第三方有條件地購買一家項目公司51%的股權，該公司是本公司的一家間接非全資附屬公司，對價為人民幣39.1億元。

於2023年10月30日，本集團與其債權人訂立若干債務結算協議，根據該等協議，各方一致同意本集團轉讓對價約人民幣15.9億元的物業，用以結算約人民幣15.3億元的借款。這些交易受先決條件約束，截至2023年12月31日尚未完成。

截至2023年12月31日止年度之後，上述協議項下的先決條件得到滿足，交易經已完成。本集團管理層將相關資產和負債組歸類為持作出售資產和負債，並於2023年12月31日的綜合財務狀況表中單獨列報。被分類為持作出售的處置組的主要資產和負債類別如下：

| | 於2023年 12月31日 人民幣千元 |
|---------------------|---------------------------|
| 物業及設備 | 124 |
| 投資物業 | 438,000 |
| 遞延所得稅資產 | 12,522 |
| 存貨 | 7,149,748 |
| 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項 | 4,644,896 |
| 現金及現金等價物 | 57,014 |
| 歸類為持作出售的處置組資產 | <u>12,302,304</u> |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款 | 987,745 |
| 合約負債 | 933,574 |
| 應付所得稅 | 668,770 |
| 借貸 | 4,382,715 |
| 歸類為持作出售的處置組負債 | <u>6,972,804</u> |

7 按性質分類的支出

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 已出售物業成本及其他 | 45,817,606 | 52,029,561 |
| 銷售物業的稅項及附加稅 | 627,474 | 598,632 |
| 員工成本—包括董事酬金 | 5,207,813 | 6,074,802 |
| 廣告、宣傳和佣金成本 | 1,089,092 | 2,428,430 |
| 酒店經營產生的直接開支 | 846,740 | 687,645 |
| 企業及辦公開支 | 985,145 | 1,398,396 |
| 諮詢費 | 339,836 | 620,004 |
| 折舊及攤銷 | 914,442 | 1,098,647 |
| 使用權資產攤銷 | 179,471 | 162,433 |
| 慈善捐款 | 1,306 | 12,073 |
| 罰款 | 877,409 | 806,239 |
| 核數師酬金 | | |
| —核數服務 | 11,000 | 15,800 |
| —非核數服務 | — | — |
| 金融資產減值虧損撥備 | 2,031,610 | 318,703 |
| 發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備 | 2,966,024 | 1,054,408 |
| 物業及設備減值虧損 | 6,457 | — |
| 無形資產減值虧損 | 121,316 | — |
| 其他開支 | 963,609 | 964,801 |
| | 62,986,350 | 68,270,574 |

8 融資成本—淨額

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|-------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 融資收入 | | |
| —短期銀行存款利息收入 | <u>(284,155)</u> | <u>(391,550)</u> |
| 銀行及其他借貸利息 | | |
| —須於五年內全數償還 | 13,577,028 | 20,047,164 |
| —毋須於五年內全數償還 | 593,466 | 397,307 |
| 優先票據利息 | | |
| —須於五年內全數償還 | 2,283,660 | 1,999,494 |
| —毋須於五年內全數償還 | — | 305,635 |
| 可轉換債券利息 | | |
| —須於五年內全數償還 | — | 161,019 |
| 已付／應付租賃負債的利息費用 | | |
| —須於五年內全數償還 | <u>6,573</u> | <u>6,832</u> |
| | 16,460,727 | 22,917,451 |
| 淨匯兌虧損 | 1,840,216 | 8,923,021 |
| 減：利息及匯兌虧損資本化 | <u>(10,044,615)</u> | <u>(16,330,505)</u> |
| 融資成本 | <u>8,256,328</u> | <u>15,509,967</u> |
| 融資成本—淨額 | <u>7,972,173</u> | <u>15,118,417</u> |

附註：淨匯兌虧損主要來自換算外幣借貸。

9 承擔

資本及物業開發開支承擔

| | 於12月31日 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 已訂約但未撥備 | | |
| —物業及設備 | 517,780 | 476,257 |
| —土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者) | 5,939,529 | 5,745,419 |
| —本集團發展作銷售用途的物業 | <u>24,465,634</u> | <u>39,414,335</u> |
| | <u>30,922,943</u> | <u>45,636,011</u> |

10 所得稅開支

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------|------------------|------------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 當期所得稅 | | |
| －中國企業及預扣所得稅 | 296,519 | 887,956 |
| －中國土地增值稅 | 664,647 | 982,531 |
| | <u>961,166</u> | <u>1,870,487</u> |
| 遞延所得稅 | | |
| －中國企業及預扣所得稅 | 394,072 | 1,238,723 |
| | <u>1,355,238</u> | <u>3,109,210</u> |

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2023年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2022年：無)，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

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

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅按地價增值以累進稅率30%至60%計算，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、營業稅和所有物業開發開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

(d) 中國預扣所得稅

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

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

11 股息

董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

12 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損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 | |
|---------------------|------------------|------------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| 本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元) | (21,030,181) | (21,492,478) |
| 普通股的加權平均數(千股) | <u>3,787,589</u> | <u>3,787,589</u> |
| 每股基本虧損(人民幣元) | <u>(5.55)</u> | <u>(5.67)</u> |

每股攤薄虧損乃就根據股份獎勵計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。由於股份獎勵計劃項下授出的股份所引致的反攤薄影響，故並無呈列截至2023年12月31日止年度的每股攤薄虧損。

由於股份獎勵計劃項下授出的股份及附屬公司可轉換債券的轉換所引致的反攤薄影響，故並無呈列截至2022年12月31日止年度的每股攤薄虧損。

13 報告期後事項

- (a) 2024年3月14日，本集團與一個獨立第三方訂立協議，同意將一家非全資附屬公司的全部股權及本集團對該附屬公司享有的債權以人民幣2.457億元的代價出售給該獨立第三方。
- (b) 於截至2023年12月31日止年度後，本公司及其顧問就其境外債務(「境外債務」)的重組與各類債權人開展對話，努力尋求實施一個能公平對待所有相關方利益的方案。

於2024年3月25日，本公司公佈擬與(其中包括)持有境外債務本金實益權益並支持重組方案(「重組方案」)的人士簽訂債權人支持協議。重組方案的關鍵條款已於本公司日期為2024年3月25日的公告中概述。

獨立核數師審閱業績公告

業績公告所載本集團截至2023年12月31日止年度的業績數字已獲本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司同意，與本集團綜合財務報表所載金額核對一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港鑒證委聘準則》而執行的鑒證業務，因此，中匯安達會計師事務所有限公司並未對本業績公告發出任何鑒證意見。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師中匯安達會計師事務所有限公司就本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

無法表示意見

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」段內所述的重要事項，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，貴集團股東應佔淨虧損約人民幣210億元。於2023年12月31日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,640億元，其中約人民幣1,994億元將於未來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214億元。於2023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1,694億元。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1,741億元。此外，如綜合財務報表附註38(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重不確定性的程度，我們無法就持續經營基準的重大不確定性發表意見。

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。

1. 關於一個房地產項目的資產估值範圍的限制

於2023年12月31日，貴集團擁有賬面價值分別約為人民幣134億元和人民幣106億元的投資物業組合和存貨，屬於貴集團的主要房地產項目之一。該等資產於年內被公開拍賣，拍賣價格遠低於賬面價值。拍賣最終以兩次流拍而終止。

相關投資性房地產的公允價值採用具有重大不可觀察投入值的估價技術、市場條件假設和判斷來決定。貴集團聘請獨立合資格專業評估師建立並確定適當的評估技術，依據獨立合資格專業評估師的評估，截至2023年12月31日止年度相關投資物業公允價值變動損失約人民幣11億元。而相關存貨物業的可變現淨值金額參考上述評估結果確定，截至2023年12月31日止年度相關存貨物業減值損失約為人民幣3億元。

然而，我們無法取得充分、適當的審計證據來證明估值評估中使用的重大不可觀察投入值和假設的合理性和適當性，從而無法確信，截至2023年12月31日約為人民幣134億元的投資性房地產的公允價值和約為人民幣106億元的存貨的可變現淨值是否不存在重大錯報。我們也無法取得充分、適當的審計證據來確認截至2023年12月31日止年度的投資性房地產公允價值變動損失是否約為人民幣11億元，以及截至2023年12月31日止年度相關存貨的減值損失金額是否約為人民幣3億元，是否均不存在重大錯報。

2. 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約為人民幣59億元。該非控制性權益是由一家第三方信託公司（「該信託」）最初通過出資人民幣49億元（「該出資」）而獲得該子公司的30%股權。於截至2022年12月31日止年度，貴集團和該信託達成了一致安排，從而將該等安排作為一項固定期限的負債。

根據2022年3月貴集團與該信託達成的共識，貴集團視同以代價人民幣49億元回購了該子公司30%的權益，並將相關金額在綜合財務報表中作為借貸列報。此外，貴集團於截至2022年12月31日止年度的綜合損益中確認應計利息撥備約人民幣17億元。

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，以及亦無法判斷於2021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」。我們無法獲得足夠適當的審計證據，以證實利息開支約人民幣17億元的任何部分應於上年度或過往年度作出。

以上事項的任何調整均可能對貴集團截至2023年及2022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2023年12月31日的財務狀況以及綜合財務報表中的相關披露產生相應影響。

企業管治及其他資料

遵守上市規則附錄C3所載的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2023年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

遵守企業管治守則

於截至2023年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則的所有守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2023年12月31日止年度：

1. 上海世茂(為本公司擁有63.45%權益的附屬公司)調整了於上海證券交易所(「上交所」)發行的5筆長期債券的贖回計劃，同時將截至2022年12月28日的人民幣125,622,000元未付利息轉為本金；
2. 上海世茂於銀行間市場清算所股份有限公司兌付人民幣50,000,000元固定利率為4.24%的中期票據，以及人民幣20,750,000元固定利率為3.70%的非公開定向債券；
3. 本公司透過其全資附屬公司在上交所增持上海世茂股份52,168,138股，平均每股股價人民幣1.16元；
4. 上海世茂以自有資金在上交所回購上海世茂股份31,750,000股，平均每股股價人民幣1.58元；及
5. 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15,909,430.29港元(未計費用)在市場購入合共9,503,000股世茂服務股份。

除上文所披露外，於截至2023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。

末期股息

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息(2022年：無)。

刊登年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shimaogroup.hk)。本公司2023年年報將連同即將舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)通函、股東週年大會通告、股東週年大會適用之代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
副主席及總裁
許世壇

香港，2024年3月28日

於本公告日期，本公司董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)、湯沸女士及謝琨先生；一位非執行董事葉明杰先生；以及三位獨立非執行董事呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。