



2024

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	主席報告
7	管理層討論與分析
19	董事會報告
33	企業管治報告
47	董事及高級管理層簡介
50	股東資料
51	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

許世壇(主席及總裁)
謝琨
趙軍

非執行董事

許薇薇
邵亮

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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	59,975,062	59,463,712	63,040,148	107,797,269	135,352,755
銷售成本	(65,843,636)	(53,615,805)	(57,758,774)	(105,179,409)	(95,685,488)
(毛虧)/毛利	(5,868,574)	5,847,907	5,281,374	2,617,860	39,667,267
投資物業公允價值(虧損)/收益－淨額	(2,812,958)	(5,878,296)	(631,445)	(601,614)	397,539
其他(虧損)/其他收入及收益－淨額	(13,608,820)	(3,848,781)	3,561,859	132,360	1,029,335
營銷及市場推廣成本	(901,207)	(1,419,774)	(2,813,377)	(5,376,840)	(4,416,344)
行政開支	(3,921,977)	(4,703,318)	(5,718,667)	(6,002,605)	(5,498,682)
金融資產減值撥備	(1,108,622)	(2,031,610)	(318,703)	(4,360,195)	(482,918)
物業及設備減值虧損	(8,170)	(6,457)	—	—	—
無形資產減值虧損	(45,829)	(121,316)	—	(2,533,022)	—
其他運營開支	(1,052,030)	(1,088,070)	(1,661,053)	(2,391,803)	(503,530)
經營(虧損)/利潤	(29,328,187)	(13,249,715)	(2,300,012)	(18,515,859)	30,192,667
融資(成本)/收入－淨額	(12,075,337)	(7,972,173)	(15,118,417)	(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	—	—	57	144,746	—
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	(633,935)	(1,022,291)	(131,724)	(432,927)	159,320
除所得稅前(虧損)/利潤	(42,037,459)	(22,244,179)	(17,550,096)	(21,572,377)	33,591,586
所得稅開支	(1,648,189)	(1,355,238)	(3,109,210)	(6,804,501)	(14,129,120)
年度(虧損)/利潤	(43,685,648)	(23,599,417)	(20,659,306)	(28,376,878)	19,462,466
本公司權益持有人應佔年度(虧損)/利潤	(35,905,060)	(21,030,181)	(21,492,478)	(27,092,790)	12,627,679
非流動資產	87,417,271	115,518,303	131,010,397	138,221,256	134,194,728
流動資產	349,011,726	427,732,092	485,200,542	489,882,813	455,558,422
總資產	436,428,997	543,250,395	616,210,939	628,104,069	589,753,150
非流動負債	48,848,803	72,132,923	91,177,398	132,671,890	117,162,151
流動負債	384,234,258	419,866,442	445,528,456	381,432,496	320,096,247
總負債	433,083,061	491,999,365	536,705,854	514,104,386	437,258,398
資產淨值	3,345,936	51,251,030	79,505,085	113,999,683	152,494,752
本公司權益持有人應佔權益	(21,654,333)	14,715,951	36,525,481	57,817,957	88,002,060
非控制性權益	25,000,269	36,535,079	42,979,604	56,181,726	64,492,692
總權益	3,345,936	51,251,030	79,505,085	113,999,683	152,494,752

主席報告

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2024年12月31日止全年業績報告。

市場和展望

2024年，中國房地產市場整體仍呈現調整態勢。國家統計局數據顯示，2024年，全國房地產開發投資人民幣100,280億元，同比下降10.6%，其中住宅投資人民幣76,040億元，同比下降10.5%。房地產開發企業房屋施工面積733,247萬平方米，同比下降12.7%，其中住宅施工面積513,330萬平方米，同比下降13.1%。新建商品房銷售面積97,385萬平方米，同比下降12.9%，其中住宅銷售面積81,450萬平方米，同比下降14.1%。

政策方面，上半年房地產延續寬鬆主基調，央行、金監總局等部門持續推出多項金融舉措，政策思路由供給側轉為需求側。下半年政策力度和頻次均顯著增強，從央行的全面托舉，到中央政治局會議定調「止跌回穩」，行業將迎來轉折點。2024年末，中央經濟工作會議再次強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，為2025年樓市定調，釋放了更加堅定的穩樓市基調。

2025年3月，政府工作報告繼續堅持「穩中求進」總基調，強調「穩住樓市」、「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，指出將有序搭建相關基礎性制度，加快構建房地產發展新模式。新的一年，政策加力有望帶動預期修復，本公司將在國家整體房地產的政策指導下，盤活公司內部資源，重塑自身競爭力，全面做好品質交付工作，在「一體兩翼」的發展模式下，穩步前行。

地產業務

面對行業深度調整與市場挑戰，本集團順應市場趨勢與國家政策導向，回歸經營基本元素，聚焦客戶需求，在關鍵領域發力提升，在「一體兩翼」的發展模式下，夯實基本功，打造新的增長點。

2024年，本集團進一步提升一線對客戶的關注度，通過客戶需求調研反饋機制的有效建立，實現從需求到產品落地的流程閉環。同時，基於實際經營情況及未來發展計劃，本集團於本年度內未補充土儲。為加速銷售，本集團針對項目營銷各個環節制定精細的任務鋪排，多方合力執行，突破卡點，提升流速。2024年本集團合約銷售額達人民幣340.02億元，累計合約銷售總面積為267.5萬平方米，全年的平均銷售價格為每平方米人民幣12,710元。

生產經營方面，世茂堅守使命，繼續聚焦保障交付工作，在確保交付的品質和產品力的同時，從始到終以客戶為中心，牢記初心。2024年，世茂共實現49座城市、73個項目、136個批次的交付，用行動兌付企業責任。從穩保交付到品質交付，世茂秉承持「質」以恒的初心，「量／質」兼顧，既守住節點，更守住品質，以行動兌現交付之責。

財務管理方面，本集團多措並舉迎難而上，履行主體社會責任，確保安全經營底線。同時，本公司一直以來持續與各類債權人進行建設性對話，穩步推進相關工作，在債務重組方面取得了重大進展：本公司發行以美元計值的優先票據及若干境外信貸融資的重組計劃（涉及本金總額約為115億美元），最終獲得高達98.75%出席計劃會議並參與投票的計劃債權人支持，並已於2025年3月13日根據香港高等法院作出的指令獲得批准。

多元業務協同發力

2024年，世茂在「一體兩翼」的發展模式下，促進各業務版塊的有效連結和協同發展。公司不斷夯實基本功，打造新的增長點，尋求突破與創變，聚力打造新形势下以客戶為中心的核心競爭力。

物業管理業務方面，世茂服務控股有限公司（「世茂服務」）堅定信心，全年收入實現人民幣7,895.5百萬元，毛利潤為人民幣1,564.3百萬元，權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣492.4百萬元。實現在管建築面積218.4百萬平方米，合約建築面積314.3百萬平方米。2025年，世茂服務將以良性健康運營為核心經營宗旨，著力調整現有的經營結構，對資源進行更合理的配置；積極開闢第三方競標外拓市場的新賽道，緊跟行業趨勢和市場需求，把握新興領域的業務機會；大力挖掘新資源，深度挖掘各項目中的潛在資源，緊密圍繞小區業主的生活場景與實際需求，通過創新服務模式和方式，提供便捷服務，來實現創收。

酒店業務方面，世茂酒店踐行輕重資產並舉的發展策略，持續夯實產品品質，延展消費場景。項目拓展方面，迎來了寶雞如意茵香茂御酒店的開業、大理鑫鶴茂御酒店的試運營，以及代建管理業務在三亞全新奢華酒店項目上的落地。新的一年，世茂酒店將緊跟消費者與投資人的需求變化，圍繞數字營銷創新、餐飲爆款產品研發等，持續提升競爭力。

主席報告

商娛樂業務方面，世茂商業經營保持平穩。報告期內，上海世茂股份有限公司在管商業項目客流同比增長6%，累計銷售額較同比下跌5%。在管商業項目方面，整體出租率接近90%，與上年末出租率水準基本持平。本公司在管寫字樓位於所處城市的核心區位，儘管本公司通過靈活的租賃政策、強化客戶關係等多種方式並舉維穩租賃水準，但受宏觀經濟及租戶降本外遷的影響，整體出租率仍然有所下調。報告期內，寫字樓整體出租率70%。未來，本公司將抓住政策導向良機，盤活公司內部資源、重塑自身競爭力，進一步推動多元化業務佈局，並通過內部資源整合、業務協同、資源互通互享，形成合力，促進經營轉化。

社會責任

世茂集團一直積極響應國家政策，推動綠色建築的高質量發展，節約資源，保護環境，滿足人民日益增長的美好生活需要。

為響應國家「2030年碳達峰，2060年碳中和」的目標，2024年世茂新增綠色建築面積基本級17.18萬平方米、一星11.13萬平方米、二星18.20萬平方米。世茂將秉持可持續發展的綠色低碳建設理念，不斷探索綠色建築的創新之路，力爭成為該領域的促進者和領導者。與此同時，嚴格遵守國家現行相關標準，確保建築的綠色性能和綜合效益，為社會的可持續發展作出積極貢獻。

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，感謝各位的理解及幫助，與世茂相守同行。向下扎根，才能枝繁葉茂。2025年，全體世茂同仁將繼續秉持責任擔當、協同突破、拿到結果的企業文化，明確目標、實幹篤行、勇於突破。地產要聚焦客戶需求，專心做好產品；物業服務要專注品質提升，搶佔細分賽道；商業酒店要做好資產運營和客戶體驗，加力輕資產輸出。新的一年裏，世茂人將以一鼓作氣的幹勁、蛇行千里的韌勁，譜寫奮進新篇章。

許世壇

主席及總裁

香港，2025年3月28日

管理層 討論與分析

業務回顧

2024年，中國房地產市場整體仍呈現調整態勢。從政策端來看，房地產延續寬鬆主基調，中央穩地產政策不斷升級，政策力度和頻次均顯著增強，從央行的全面托舉，到政治局會議定調「止跌回穩」，行業將迎來轉折點。12月的中央政治局會議及經濟工作會議再次強調2025年房地產市場走向，政策基調轉向化風險、穩主體、穩市場。

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、酒店經營、商業運營及物業管理業務。截至2024年12月31日止年度，本集團收入達人民幣599.75億元。年內物業銷售收入為人民幣479.11億元，佔收入總額的79.9%，入賬銷售面積為357.9萬平方米。

2) 合約銷售表現

隨著房地產銷售規模的持續縮小，客戶的變化趨勢為「置換週期減少，居住體驗需求增加」，「去槓桿、強聚焦、重產品、發展綜合業務」將是行業變革趨勢，本集團進一步提升一線對客戶的關注度，通過客戶需求調研反饋機制的有效建立，實現從需求到產品落地的流程閉環。本集團針對項目營銷各個環節制定精細的任務鋪排，多方合力執行，突破卡點，提升流速。2024年本集團合約銷售額達人民幣340.02億元，累計合約銷售總面積為267.5萬平方米，全年的平均銷售價格為每平方米人民幣12,710元。

3) 量質兼顧，確保交付；審慎判斷，資源統籌

為應對市場行情下滑及資源壓力，本集團對項目進行分級分類管控，精準、有效鋪排資源需求。截至2024年末，本集團在建面積約2,328萬平方米，當年竣工面積約為458萬平方米。截至2024年12月31日，本集團旗下擁有約246個項目，共約4,361萬平方米（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。2024年，世茂繼續聚焦保障交付工作，全年實現49座城市、73個項目、136個批次的交付，用行動兌付企業責任。展望2025年，本集團計劃在建面積約2,089萬平方米，計劃竣工面積約239萬平方米。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。

4) 一體兩翼發展模式，夯實基本功，打造增長點

2024年，世茂在「一體兩翼」的發展模式下，促進各業務板塊的協同發展。地產保持競爭力，聚焦客戶需求，專心做好產品；物業服務專注品質提升，搶佔細分賽道；商業酒店提高經營品質，做好資產運營和客戶體驗，加力輕資產輸出。全集團不斷夯實基本功，打造新的增長點，尋求突破與創變，聚力打造新形勢下以客戶為核心競爭力。

管理層討論與分析

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。2024年，中國房地產行業整體依舊呈現調整態勢，房地產市場進入去庫存新週期。物業管理服務行業的收入增長路徑也發生了顯著轉變，以往依靠新增項目驅動的增長模式面臨挑戰。更多的大型物業管理服務企業將目光投向存量市場以及非住宅市場，開展深度拓展。基礎物業管理服務的重要性重新凸顯，成為推動行業增長的關鍵動力。

2024年，世茂服務堅定信心，全年收入實現人民幣7,895.5百萬元，毛利潤為人民幣1,564.3百萬元，權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣492.4百萬元。實現在管建築面積218.4百萬平方米，合約建築面積314.3百萬平方米。

2025年，世茂服務將以良性健康運營為核心經營宗旨。著力調整現有的經營結構，對資源進行更合理的配置；積極開闢第三方競標外拓市場的新賽道，緊跟行業趨勢和市場需求，把握新興領域的業務機會；大力挖掘新資源，深度挖掘各項目中的潛在資源，緊密圍繞小區業主的生活場景與實際需求，通過創新服務模式和方法，提供便捷服務，來實現創收。

酒店經營

截至2024年12月31日止，本集團自持酒店已開業的有23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近8,000間。另外，租賃直營酒店有4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、武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量近800間。

客房收入方面，2024年中國內地酒店業的表現不及2023年，奢華酒店以價換量的態勢最為明顯，平均房價同比下降6%；高端酒店的每房收入(RevPAR)的跌幅高達7%。在此背景下，世茂酒店通過價格策略的靈活調整、產品創新等舉措，保持了經營基本面的穩定。酒店全年實現總收入人民幣22.25億元，同比降低3.1%；每房收入(RevPAR)與2023年基本持平。

2024年，世茂酒店踐行輕重資產並舉的發展策略，持續夯實產品品質，延展消費場景。項目拓展方面，迎來了寶雞如意茵香茂御酒店的開業、大理鑫鶴茂御酒店的試運營，以及代建管理業務在三亞全新奢華酒店項目上的落地。酒店經營方面，在世茂酒店板塊成立二十周年之際，集合旗下21座城市的酒店，打破不同酒店管理集團的壁壘，創新性地推出感恩回饋通兌爆款產品，累計銷量過億。

2025年，世茂酒店將緊跟消費者與投資人的需求變化，圍繞數字營銷創新、餐飲爆款產品研發等，持續提升競爭力。

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。

2024年世茂商業經營保持平穩。由於短期內對居民可支配收入和邊際消費傾向的預測仍偏謹慎，本公司線下零售商業市場呈現客流恢復度優於銷售的特徵。報告期內，本公司在管商業項目客流同比增長6%，累計銷售額較同比下跌5%；其中區域級商業、社區型商業均呈現出客流提升、銷售額下降的趨勢。此外，本公司在管商業項目整體出租率接近90%，與上年末出租率水準基本持平。本公司在管寫字樓位於所處城市的核心區位，儘管本公司通過靈活的租賃政策、強化客戶關係等多種方式並舉維穩租賃水準，但受宏觀經濟及租戶降本外遷的影響，整體出租率仍然有所下調。報告期內，寫字樓整體出租率70%，低於上年末出租率約7個百分點。

2025年，政府工作報告把「大力提振消費、提高投資效益、全方位擴大國內需求」放在突出位置，使內需成為拉動經濟增長的主動力和穩定錨。本公司將抓住政策導向良機，盤活公司內部資源、重塑自身競爭力，進一步推動多元化業務佈局，並通過內部資源整合、業務協同、資源互通互享，形成合力，促進經營轉化。

展望

展望2025年，政府工作報告強調「穩住樓市」，指出將有序搭建相關基礎性制度，加快構建房地產發展新模式。本集團將回歸經營基本元素，聚焦客戶需求，在關鍵領域發力提升。在「一體兩翼」的發展模式下，順應市場趨勢與國家政策導向，守住基本盤、夯實基本功，打造新增長點，推動企業穩步前行。

管理層討論與分析

財務分析

主要綜合損益表數據載列如下：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
收入	59,975	59,464
(毛虧)/毛利	(5,869)	5,848
經營虧損	(29,328)	(13,250)
歸屬於本公司權益持有人之虧損	(35,905)	(21,030)
每股虧損－基本(人民幣元)	(9.48)	(5.55)

收入

截至2024年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣599.75億元(2023年：人民幣594.64億元)，較2023年增加0.9%。79.9%(2023年：79.0%)的收入來自物業銷售，20.1%(2023年：21.0%)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：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
物業銷售	47,911	46,986
酒店經營收入	2,225	2,295
商業運營收入	1,667	1,740
物業管理收入及其他	8,172	8,443
合計	59,975	59,464

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2024年及2023年12月31日止年度物業的銷售額載列如下：

	2024年		2023年	
	面積(平方米)	人民幣百萬元	面積(平方米)	人民幣百萬元
中西部區域	1,460,324	13,593	1,060,320	10,789
北部區域	537,055	12,714	169,552	1,771
江浙滬區域	671,048	11,462	1,490,506	21,074
東南區域	910,834	10,142	920,963	13,352
合計	3,579,261	47,911	3,641,341	46,986

(ii) 酒店收入

酒店經營收入由2023年的人民幣22.95億元下降約3.1%至2024年的人民幣22.25億元。

酒店經營收入載列如下：

	開業日期	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
上海康萊德酒店	2006年9月	334	310
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	264	196
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	210	190
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	138	179
廈門康萊德酒店	2016年8月	131	139
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	106	130
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	103	129
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	102	120
福州世茂洲際酒店	2014年1月	92	92
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	92	101
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	87	98
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	77	87
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	75	82
世茂成都茂御酒店	2018年8月	60	63
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	53	63
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	50	57
世茂泰州茂御酒店	2014年8月	26	27
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	25	28
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	25	23
世茂成都龍泉驛睿選酒店	2021年10月	13	12
其他		162	169
合計		2,225	2,295

管理層討論與分析

(iii) 商業運營收入

商業運營收入由2023年的人民幣17.40億元減少約4.2%至2024年的人民幣16.67億元。租金收入減少4.5%，主要由於市場疲軟，致使商業地產(尤其是寫字樓)的出租率下降。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	245	238
濟南世茂廣場	2014年5月	146	142
北京世茂大廈	2009年7月	132	134
成都世茂廣場	2021年4月	132	121
深圳世茂前海中心	2020年7月	101	112
上海世茂大廈	2018年12月	91	92
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	72	67
昆山世茂廣場	2012年4月	59	59
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	51	59
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	51	59
南京海峽城(商業)	2014年12月	50	56
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	38	40
廈門集美世茂廣場	2021年4月	36	33
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	25	25
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	23	22
青島世茂52+	2020年8月	11	13
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	8	10
雜項租金收入		35	85
租金收入小計		1,306	1,367
商業運營相關服務收入		361	373
合計		1,667	1,740

(iv) 物業管理收入及其他

物業管理收入及其他由2023年的人民幣84.43億元減少約3.2%至2024年的人民幣81.72億元，主要由於城市服務收入下降所致。

銷售成本

銷售成本由2023年的人民幣536.16億元增加22.8%至2024年約人民幣658.44億元，主要由於物業減值撥備增加所致。

毛利率

截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利率約為-9.8%（2023年毛利率：9.8%）。毛利率下降的原因如下：確認的土地及建築成本等平均成本上升；房地產行業持續低迷導致物業減值的撥備增加。

投資物業公允價值虧損－淨額

截至2024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28.13億元（2023年：人民幣58.78億元），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7.03億元（2023年：人民幣14.70億元）後的公允價值虧損淨額合共為人民幣21.10億元（2023年：人民幣44.08億元）。

其他（虧損）／其他收入及收益－淨額

截至2024年12月31日止年度，本集團確認其他虧損淨額約人民幣136.09億元（2023年：其他虧損淨額人民幣38.49億元），主要包括債務清償以及若干筆中國境內債務重組虧損約人民幣121.03億元、出售附屬公司虧損約人民幣5.57億元、以及若干附屬公司被裁定破產並進入接管程序所產生的清算虧損約人民幣4.31億元。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的營銷及市場推廣成本由截至2023年12月31日止年度約人民幣14.20億元下降36.5%至約人民幣9.01億元。該下降與本集團合約銷售下降趨勢一致。

截至2024年12月31日止年度，本集團的行政開支由截至2023年12月31日止年度約人民幣47.03億元下降16.6%至約人民幣39.22億元。本集團的行政開支主要為人員成本、折舊及攤銷。

金融資產減值撥備

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，本集團截至2024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11.09億元。

無形資產減值虧損

截至2024年12月31日止年度，無形資產減值虧損為人民幣0.46億元（2023年：人民幣1.21億元）。

減值虧損主要由於世茂服務於過往年度業務合併產生的商譽的減值虧損。世茂服務管理層搭建減值測試模型，監控被收購公司的經營業績。基於審慎原則，世茂服務對經營業績不達預期的被收購公司計提部分商譽減值準備。

管理層討論與分析

融資成本－淨額

截至2024年12月31日止年度，融資成本淨額增加51.5%至約人民幣120.75億元(2023年：人民幣79.72億元)，主要由於本集團物業發展項目的施工面積減少，致使資本化利息佔利息開支總額的比例較截至2023年12月31日止年度有所下降。

應佔聯營公司及合營企業業績

截至2024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6.34億元，該虧損額較截至2023年12月31日止年度減少約人民幣3.88億元，主要是由於2024年本集團的聯營公司及合營企業的確認物業銷售收入的虧損較2023年有所收窄所致。

稅項

截至2024年12月31日止年度，本集團稅項撥備約為人民幣16.48億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣9.90億元(2023年：人民幣13.55億元，其中土地增值稅為人民幣6.65億元)。土地增值稅增加主要由於退稅減少。

歸屬於本公司權益持有人之虧損

歸屬於本公司權益持有人之虧損由截至2023年12月31日止年度約人民幣210.30億元增加至截至2024年12月31日止年度約人民幣359.05億元，虧損增加主要是由於本集團毛利減少及其他虧損增加。

流動資金及財務資源

於2024年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金)合共約為人民幣157.52億元，較2023年12月31日約人民幣214.32億元減少約人民幣56.80億元，其中受限制現金約為人民幣43.99億元(2023年12月31日：人民幣62.46億元)及預售監管資金約為人民幣53.18億元(2023年12月31日：人民幣75.35億元)。

於2024年12月31日，借貸總額約為人民幣2,520.51億元，較2023年12月31日約人民幣2,639.63億元減少約人民幣119.12億元。

於2024年12月31日，本集團的資產借貸比率(借貸總額除以總資產)約為57.8%(2023年12月31日：48.6%)。於2024年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為0.9倍(2023年12月31日：1.0倍)。

於2024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	
一年以內	161,448
一年至兩年	15,793
兩年至五年	16,648
五年以上	9,395
優先票據	
一年以內	48,767
合計	252,051

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2024年12月31日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣2,180.51億元，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1,521.89億元)作抵押，及／或以本集團若干附屬公司的股份質押作抵押。

資本及物業開發開支承擔

於2024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276.13億元。

僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日，本集團共僱用41,481名僱員，其中924名從事物業開發。年內，薪酬總額約為人民幣48.58億元。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。

管理層討論與分析

關於非標準審計意見的額外資料

1. 無法表示意見－編製綜合財務報表時使用持續經營基礎的適當性評估範圍受限

(a) 非標準審計意見的詳情

由於本年報第51頁至第52頁「獨立核數師報告」中「無法表示意見的基礎」段內所述事項的詳情，本公司的獨立核數師中匯安達會計師事務所（簡稱「核數師」）不對本集團的綜合財務報表發表意見。有關對本集團財務狀況的潛在影響已在同一章節中予以闡述。

(b) 管理層對主要判斷範疇的立場和基礎

管理層認為持續經營基礎是合適的，主要原因如下：

- (i) 境外債務重組已取得突破進展。本公司提出的債務重組方案獲得了債權人廣泛參與，共計2,079名計劃債權人出席了2025年2月24日舉行的債權人會議，所涉表決債權金額約達115億美元。重組計劃已獲得代表98.75%出席計劃會議並參加投票的壓倒性數量的計劃債權人支持。香港高等法院已於2025年3月13日進行聆訊並批准該債務重組方案。
- (ii) 2024年本公司交付了約5.1萬套房屋。2022年至2024年，本公司已經完成了約90%的交付量。往後，本公司的交付壓力將大幅度降低。
- (iii) 本公司自2021年以來受境內房地產市場影響，合約銷售每年都在下降，但下降幅度已經逐步放緩。本集團2024年合約銷售額為人民幣340億元，在國內物業公司排名第30位。

由於主要的債務重組尚未完成，且整體經濟環境尚未恢復，導致了核數師不對持續經營基礎發表意見。

(c) 審核委員會對非標準審計意見的看法

審核委員會從核數師處瞭解到，他們因有關持續經營的多項不確定性因素的重大影響而無法對本公司的綜合財務報表發表意見。經過仔細考慮，審核委員會認為管理層一直在積極實施數項計劃和行動以期緩解流動性壓力，改善本集團的財務狀況。尤其是境外重組處於最後階段，並預計將於2025年上半年完成。審核委員會對管理層的立場無異議，同時審核委員會亦瞭解到核數師可能對本集團的持續經營基礎持有不同的看法。

(d) 管理層應對非標準審計意見的計劃

本公司正在採取以下行動以改善經營和財務狀況：

- (i) 本公司目前正在進行境外債務重組相關的交割事宜，預計將於2025年上半年正式生效。完成交割後，預計本金金額折合約115億美元已違約的境外債務連同相關應計利息將被相關計劃債權人解除，並置換為以下工具：
 - 短期工具（期限6年）
 - 長期工具（期限7至8.5年）
 - 強制可換股債券（1年內轉換為本公司的新股份）

重組將減輕本集團的整體債務規模及債務壓力，以及改善整體財務狀況。經法院批准的債務重組方案實施後，相關債務項下全部債權將依法解除，債權人不得再向本公司主張任何權利，此舉為本公司業務穩定提供了緩衝期。

- (ii) 從2025年開始的交付壓力將大幅度的降低，2025年的計劃交付量不到2024年的一半，交付所需的資金需求也將大幅減少。同時，各個項目也在積極爭取政府白名單融資，截至該等綜合財務報表日期，本集團項目累計已提取地方政府白名單下貸款融資總額約人民幣3.99億元。
- (iii) 本公司正在加速銷售存量物業。2025年前2個月，本公司實現合約銷售額人民幣40.6億元，與去年同期相比之降幅已經大幅收窄。另一方面，本公司的行銷團隊回歸客戶需求挖掘，緊隨市場最前沿的產品動向，聚焦產品力提升，努力打造符合客戶需求的產品，因此在維持和提升銷售的同時，銷售均價也較為平穩。
- (iv) 本公司正就現有借款展期或重組事宜與境內貸款人及債權人積極開展磋商。鑒於貸款機構數量較多且市場環境持續變化，本公司仍需更多的時間按個別情況與債權人協商展期方案或債務重組方案。然而，境外債務重組的成功將向本公司境內貸款人及債權人釋放積極信號。管理層預期本公司將能循序漸進地完成並執行相關展期協議或重組協議。

2. 關於一個房地產項目的資產估值範圍的限制

(a) 非標準審計意見的詳情

- (i) 由於本年報第52頁「獨立核數師報告」中「其他事項」一節所述事項，核數師將會就某房地產項目相關資產估值審計範圍受限事項出具保留意見。因核數師認為，在無法對截至2023年12月31日相關物業項目的資產（「標的資產」）賬面價值估值實施充分審計程序的情況下，標的資產期初餘額可能存在潛在錯報。因此，標的資產賬面價值後續估值調整或需考慮上述潛在錯報的跨期影響。

鑒於以上限制，核數師未能獲取充分審計證據以判斷，儘管標的資產已於2024年處置，是否應當在上個報告期針對標的資產計提額外公允價值變動或減值撥備（該調整金額可能等於或不等於本年度確認的約人民幣97億元虧損）。

- (ii) 關於本年度損益中確認的約人民幣97億元虧損，核數師曾要求本公司就該項損失金額的確定依據及資產處置相關佐證文件作出說明。本公司已在審計過程中向核數師提供了管理層確認虧損的依據及相關支持性文件（包括法院判決及資產拍賣詳情）。但基於上述第(i)項所述考量因素，核數師無法合理認定該確認的損失應全額或部分確認於本年度或上年度。

管理層討論與分析

(b) 管理層對主要判斷範疇的立場和基礎

- (i) 管理層考慮到在批准本公司截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表前，標的資產雖然經歷了兩次法拍流拍，但仍然在本公司的控制之下，且沒有實際的買家參與競拍或主動與本公司就該資產的處置進行報價。因此本公司聘請第三方評估機構對該資產價值進行合理評估。因此管理層認為本公司已經在2023年財務報表編製階段充分考慮了該資產的情況，計提了相應的減值，並將該資產相關的信息與審計師進行溝通。
- (ii) 2024年6月標的資產被法院裁定轉移至該資產的債權人，屬於資產被動用於債務抵償而發生的處置，並非本公司主動處置交易。因此基於法院裁定的抵債事實，本公司於2024年中期財務報表中確認相應損失人民幣97億元。管理層確認2023年報告期後法院裁定的資產抵債事項並不會影響2023年財務報表中關於標的資產估值或減值的認定。
- (iii) 管理層經審慎考慮後確認，2023及2024年度財務報表已基於各報告期末已獲知的事實與資訊，包括可能適用的資產負債表日後調整事項，以恰當反映標的資產價值。2024年度確認的人民幣97億元損失是基於司法裁定這一獨立事件，與前期估值不存在因果關係。鑒於減值評估及損失確認時點已匹配重大事項進展，且符合財務報告規範要求，因此不存在前期報告錯報的情況。

(c) 審核委員會對非標準審計意見的看法

審核委員會已審閱了本公司管理層提供的關於該等審計事項的相關資料。鑒於估值方法的複雜性及不可預見之連續事件，經過仔細考慮，審核委員會認為管理層對標的資產的公允價值評估進行了恰當的處理。審核委員會對管理層的立場無異議。

(d) 管理層應對非標準審計意見的計劃

以上審計事項隨著標的資產轉移至債權人而得到解決。因此，對於截至2024年12月31日止年度的綜合財務狀況表沒有保留審計意見。但考慮到標的資產期初餘額的跨期影響，核數師初步認為前述虧損於當年確認存在不確定性。因此，對於截至2024年12月31日止年度的標的資產期初數以及相關虧損的確認存在保留意見。

董事會 報告

世茂集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)提呈彼等截至2024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」)之經審核綜合財務報表。

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、商業物業運營及酒店經營，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36。

業績及股息

本集團於截至2024年12月31日止年度之業績載列於本年報第54頁至第152頁。

本公司董事會(「董事會」)不建議就截至2024年12月31日止年度派發末期股息(2023年：無)。

業務回顧

有關本集團於截至2024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頁至第6頁之主席報告及第7頁至第18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46頁之企業管治報告及第150頁之綜合財務報表附註41。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43和22。

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5%以上已發行的本公司股份(「世茂集團股份」)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2024年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載列於綜合財務報表附註24。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5,135,000元(2023年：人民幣1,306,000元)。

董事會報告

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

本公司於截至2024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21。

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，概無有關世茂集團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

許世壇先生(主席及總裁)
(於2024年9月1日獲委任為主席)
謝琨先生
趙軍先生(於2024年9月1日獲委任)
許榮茂先生(主席)(於2024年9月1日退任)
湯沸女士(於2024年9月1日辭任)

非執行董事

許薇薇小姐(於2024年12月5日獲委任)
邵亮先生(於2024年4月26日獲委任)
葉明杰先生(於2024年4月26日辭任)

獨立非執行董事

呂紅兵先生
林清錦先生
馮子華先生

根據組織章程細則第83(3)條，趙軍先生及許薇薇小姐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84條，兩位董事謝琨先生及馮子華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條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事交易、安排及合約權益

除本報告所披露外，董事或其關連實體概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質及於本年度年終或年內任何時間均為有效之交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於年內，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效力，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2024年12月31日止年度，概無世茂集團股份根據2011世茂集團股份獎勵計劃獲授出、歸屬或註銷。截至2024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2024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2024年 12月31日 尚未歸屬
董事 ^(附註1)						
許世壇	2020年4月15日 ^(附註2)	64,168	—	—	—	64,168
	2021年4月15日 ^(附註3)	55,325	—	—	—	55,325
		119,493	—	—	—	119,493
謝琨	2020年4月15日 ^(附註2)	48,445	—	—	—	48,445
	2021年4月15日 ^(附註3)	208,059	—	—	—	208,059
		256,504	—	—	—	256,504
邵亮	2020年4月15日 ^(附註2)	32,680	—	—	—	32,680
	2021年4月15日 ^(附註3)	28,708	—	—	—	28,708
		61,388	—	—	—	61,388
葉明杰 (於2024年 4月26日辭任)	2020年4月15日 ^(附註2)	41,518	—	—	(41,518)	—
湯沸 (於2024年 9月1日辭任)	2020年4月15日 ^(附註2)	72,272	—	—	(72,272)	—
	2021年4月15日 ^(附註3)	51,731	—	—	(51,731)	—
		124,003	—	—	(124,003)	—
小計		602,906	—	—	(165,521)	437,385
一名最高薪人士 (除上述所披露的 董事) ^(附註1)	2020年4月15日 ^(附註2)	8,650	—	—	—	8,650
	2021年4月15日 ^(附註3)	28,863	—	—	—	28,863
本集團之其他僱員	2020年4月15日 ^(附註2)	791,483	—	—	(454,193)	337,290
	2021年4月15日 ^(附註3)	2,785,944	—	—	(1,085,042)	1,700,902
小計		3,614,940	—	—	(1,539,235)	2,075,705
合計		4,217,846	—	—	(1,704,756) ^(附註4)	2,513,090

附註：

1. 年內，本集團薪酬最高的五名個人包括四位董事及一名個人。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註30(c)及31。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)。
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)。
4. 1,704,756股世茂集團股份於年內失效。

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，佔於採納日期I已發行的世茂集團股份總數約1.41%。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起有效期為期三年。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於採納日期II已發行的世茂服務股份總數的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。

董事會報告

於截至2024年12月31日止年度，概無世茂服務股份根據2021世茂集團股份獎勵計劃獲授出、歸屬、失效或註銷。截至2024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 ^(附註1)	授出日期 ^(附註2)	世茂服務股份數目				
		於2024年 1月1日		年內已		於2024年 12月31日
		尚未歸屬	年內已授出	年內已歸屬	失效／註銷	尚未歸屬
本集團之僱員(包括世茂服務僱員)	2021年5月10日	33,381	-	-	-	33,381

附註：

1. 年內，沒有獲授人是本集團薪酬最高的五名個人之一。
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%之世茂服務獎勵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II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，佔於採納日期II已發行的世茂服務股份總數約0.29%。由於2021世茂集團股份獎勵計劃已於2024年5月3日終止，故不會再授出世茂服務股份。

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於採納日期III已發行的世茂服務股份總數的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2024年12月31日止年度，概無世茂服務股份根據世茂服務股份獎勵計劃獲授出、歸屬或註銷。截至2024年12月31日止年度，於世茂服務股份獎勵計劃項下授出之世茂服務股份的變動詳情如下：

		世茂服務股份數目				
獲授人姓名	授出日期	於2024年			年內已	於2024年
		1月1日	年內已授出	年內已歸屬	失效／註銷	12月31日
		尚未歸屬				尚未歸屬
世茂服務董事						
曹士揚	2022年11月16日 ^(附註2)	96,945	—	—	—	96,945
	2023年6月19日 ^(附註3)	127,907	—	—	—	127,907
		224,852	—	—	—	224,852
葉明杰(於2024年4月26日辭任)	2023年6月19日 ^(附註3)	374,610	—	—	(149,844)	224,766
小計		599,462	—	—	(149,844)	449,618
世茂服務集團之三名最高薪人士 ^(附註1) (除上述所披露的世茂服務董事)	2022年11月16日 ^(附註2)	6,824	—	—	—	6,824
	2023年6月19日 ^(附註3)	26,010	—	—	(2,782)	23,228
世茂服務集團之其他僱員	2022年11月16日 ^(附註2)	1,476,514	—	—	(235,827)	1,240,687
	2023年6月19日 ^(附註3)	2,610,151	—	—	(704,789)	1,905,362
小計		4,119,499	—	—	(943,398)	3,176,101
合計		4,718,961	—	—	(1,093,242) ^(附註4)	3,625,719

董事會報告

附註：

1. 年內，世茂服務集團薪酬最高的五名個人包括兩位董事。
2. 於符合世茂服務股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計6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18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2.65港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股2.29港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
3. 於符合世茂服務股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務獎勵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1.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股1.68港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
4. 1,093,242股世茂服務股份於年內失效。

自採納日期III起直至本報告日期，根據世茂服務股份獎勵計劃已授出合共7,542,551股世茂服務股份，佔於採納日期III已發行的世茂服務股份總數約0.32%。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63,376,639股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數約2.57%。

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21(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2024年12月31日，董事及本公司高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》（「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C3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
許世壇	實益擁有人	3,682,198（附註1）	0.097%
謝琨	實益擁有人	332,804（附註2）	0.009%
邵亮	實益擁有人	61,388（附註3）	0.002%

附註：

1. 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。
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256,504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61,388股世茂集團股份被視為擁有的權益。

(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
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
謝琨	實益擁有人	95,215	0.004%
趙軍	實益擁有人	37,945	0.002%
邵亮	實益擁有人	35,016	0.001%

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。

董事會報告

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2024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			
許榮茂	附註1	2,422,840,586	63.795%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	實益擁有人	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%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	實益擁有人	377,094,270	9.929%

附註：

- 所披露的權益指由Gemfair持有的2,045,746,316股世茂集團股份及由世盈財經持有的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。
- 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。

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。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則規定，董事、本公司秘書或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。

購回、出售或贖回上市證券

於截至2024年12月31日止年度：

1. 上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)(為本公司擁有66.18%權益的附屬公司)於上海證券交易所(「上交所」)兌付人民幣3,408,600元固定利率為4.15%的長期債券；
2. 本公司透過其全資附屬公司在上交所增持上海世茂股份102,378,663股，平均每股股價人民幣1.07元；及
3. 上海世茂以自有資金在上交所回購上海世茂股份117,419,371股，平均每股股價人民幣1.07元。

除上文所披露外，於截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回其任何上市證券。

關聯交易

許榮茂先生及其聯繫人為本公司控股股東(「控股股東」)，持有本公司已發行股本約63.8%。控股股東透過其全資擁有的公司向本公司提供本金總額39.63億港元的貸款(含未收取的股息)，以及向本公司附屬公司提供本金總額38.39億港元的貸款。

根據本公司境外債務的建議重組之條款，待重組生效日期落實後，該等股東貸款的其中6億美元未償還本金額將交換為長期票據(「控股股東票據」)，及未償還股東貸款本金總額的結餘將交換為零息強制可換股債券(「控股股東強制可換股債券」)。

控股股東票據的期限為9.5年，利息每半年按未償還本金額以年利率2.0%累計，並僅以實物形式支付。控股股東票據將分佔(i)本集團若干附屬公司為本公司於短期工具及長期工具項下責任所提供的擔保；及(ii)本公司為短期工具及長期工具所提供的抵押品。

假設控股股東強制可換股債券按每股6.00港元的轉股價悉數轉換，518,411,944股世茂集團股份將按1美元兌7.82港元的協定匯率發行。該等股份將根據於股東特別大會上向本公司獨立股東(「獨立股東」)尋求的特別授權予以發行。

董事會報告

根據上市規則第14A章，控股股東為本公司的關連人士。因此，建議發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券予控股股東構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

於2025年1月15日舉行的股東特別大會，獨立股東批准建議發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券予控股股東。

有關建議發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券的進一步詳情，載於日期為2024年12月13日的本公司公告及日期為2024年12月30日的本公司通函。

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40。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。

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榮茂先生(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2024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；
- (2) 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，以及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)作為融資代理人訂立；
- (3) 於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；
- (4) 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
- (5) 於2021年4月22日已訂立融資協議，獲提供金額分別為657,500,000美元及5,128,500,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。

以上每份協議規定，倘(a)許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；或(ii)直接或間接持有本公司已發行之股本之實際權益至少51%；或(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之股本、合約或其他方式；或(b)許榮茂先生不再擔任董事會主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內繼任董事會主席，上述各項貸款融資之承諾可予取消，而貸款融資之所有未償還款項或會即時到期並須償還。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事知悉的情況下，於截至2024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，佔已發行之世茂集團股份25%以上。

董事會報告

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司已審核截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表，任期將屆滿，惟符合資格，並願意於應屆股東週年大會膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

許世壇

主席及總裁

香港，2025年3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2024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C1所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文，惟下文所列出的偏離除外：

守則條文第C.1.8條列明，本公司應就其董事(「董事」)可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司現時正在向保險公司獲取保險方案，並擬於2025年內為董事購買有關責任保險。

許世壇先生於2024年9月1日獲委任為本公司董事會(「董事會」)主席後，主席及總裁的職務由許世壇先生擔任，並未按管治守則條文C.2.1條就主席及總裁之角色作出區分。本公司認為許先生同時擔任主席及總裁職務，有助本集團業務策略有效執行及日常業務運作。儘管主席與總裁的職責由一人同時兼任，惟一切重大決策均經諮詢管理層及董事會後作出，董事會認為已有足夠的權力平衡，並可提高本集團的營運效率。董事會現時由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

B. 企業文化

本公司制定與長遠發展目標、價值和策略一致的企業文化。本公司將聚焦夯實「一體兩翼」的發展模式，聚力打造新形勢下以客戶為中心的核心競爭力，專心做好產品，專注品質服務，專業資產運營，確保穩健經營管理，在「責任擔當、協同突破、拿到結果」的企業文化指引之下，全面提升組織敏捷性，力爭長續發展。

關於本公司的企業文化、長遠目標、經營策略以及業務模式的詳情，已載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」章節，以及與本年報分開刊發的2024可持續發展報告內。

C. 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄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。

企業管治報告

D. 董事

D.1 董事會

董事會須對本公司股東(「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。

於本報告日期，董事會共有八名董事，包括三名執行董事、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(大約每季一次)，並於有需要時舉行會議。於截至2024年12月31日止財政年度內，共舉行四次董事會會議。年內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39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。

D.2 主席及總裁

在前任主席許榮茂先生於2024年9月1日退任前，彼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。現任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。自許世壇先生於2024年9月1日獲委任為董事會主席後，主席與總裁的職責由許世壇先生一人同時兼任，惟一切重大決策均經諮詢管理層及董事會後作出，董事會認為已有足夠的權力平衡，並可提高本集團的營運效率。

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。

D.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2024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

許世壇先生(主席及總裁)
(於2024年9月1日獲委任為主席)
謝琨先生
趙軍先生(於2024年9月1日獲委任)
許榮茂先生(主席)
(於2024年9月1日退任)
湯沸女士(於2024年9月1日辭任)

非執行董事

許薇薇小姐(於2024年12月5日獲委任)
邵亮先生(於2024年4月26日獲委任)
葉明杰先生(於2024年4月26日辭任)

獨立非執行董事

呂紅兵先生
林清錦先生
馮子華先生

所有現任董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

董事會現時由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會總人數超過三分之一，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。獨立非執行董事馮子華先生在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。因此，本公司已遵守上市規則第3.10及3.10A條的規定。

董事會認為所有獨立非執行董事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條的獨立性作出之確認。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

D.4 委任、重選和罷免

在截至2024年12月31日止財政年度內，除謝琨先生、許薇薇小姐、邵亮先生、馮子華先生及葉明杰先生外，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。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。

企業管治報告

D.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本公司帶來裨益。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以及其將會帶給董事會的貢獻而作出。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8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以下圖顯示：

董事數目	
職稱	
執行董事	3
非執行董事	2
獨立非執行董事	3
性別	
男性	7
女性	1
年齡	
41–50歲	4
51–60歲	2
61–70歲	2

	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					
許世壇先生 (主席及總裁)	✓	✓	✓		
謝琨先生	✓	✓	✓		
趙軍先生	✓	✓	✓	✓	
非執行董事					
許薇薇小姐	✓	✓	✓	✓	
邵亮先生	✓	✓	✓		
獨立非執行董事					
呂紅兵先生	✓		✓		✓
林清錦先生	✓	✓	✓		
馮子華先生	✓		✓	✓	✓
比例(佔全體董事的百分比)	100%	75%	100%	38%	25%

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。

經檢閱董事會成員多元化政策的實施情況及董事會的架構、人數及組成，提名委員會認為已符合董事會多元化政策的要求。

為致力保持性別多元化，本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2024年12月31日，我們保持了工作環境中54:46的男女比例。

企業管治報告

D.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。

根據上市規則第3.09D條，邵亮先生、趙軍先生及許薇薇小姐分別於2024年4月25日、2024年9月2日及2024年12月3日取得法律意見，並已確認彼等明白其作為董事的責任。

董事獲持續提供最新的法律及監管發展、業務及市場動向以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
許世壇先生	✓
謝琨先生	✓
趙軍先生(於2024年9月1日獲委任)	✓
許薇薇小姐(於2024年12月5日獲委任)	✓
邵亮先生(於2024年4月26日獲委任)	✓
呂紅兵先生	✓
林清錦先生	✓
馮子華先生	✓
許榮茂先生(於2024年9月1日退任)	✓
湯沸女士(於2024年9月1日辭任)	✓
葉明杰先生(於2024年4月26日辭任)	✓

D.7 董事會及委員會會議

於截至2024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			
		審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	股東週年大會
許世壇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
謝琨先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
趙軍先生 (於2024年9月1日獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
許薇薇小姐 (於2024年12月5日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
邵亮先生 (於2024年4月26日獲委任)	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
呂紅兵先生	3/4	3/3	1/1	1/1	1/1
林清錦先生	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
馮子華先生	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
許榮茂先生 (於2024年9月1日退任)	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1
湯沸女士 (於2024年9月1日辭任)	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1
葉明杰先生 (於2024年4月26日辭任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用

D.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。

E. 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。

E.1 提名委員會

提名委員會現時由三名成員組成，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2024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39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2024年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 審閱董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；
- (b) 檢討提名委員會的職權範圍；
- (c) 檢討董事會成員多元化政策的實施情況；及
- (d) 向董事會建議批准委任董事及董事會主席。

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。年內，提名委員會經參考提名政策檢視獲委任為董事及董事會主席的候選人的資格、經驗、專業知識及其他因素。

E.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2024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39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2024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；
- (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；及
- (c) 檢討薪酬委員會的職權範圍。

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31。

E.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、呂紅兵先生及林清錦先生。審核委員會由馮子華先生擔任主席。

審核委員會於截至2024年12月31日止財政年度內舉行三次會議，成員的出席詳情見載於第39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2024年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 審閱外聘核數師的審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (b) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (d) 在向董事會提交本集團中期及全年業績前作出審閱；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；及
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統。

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次。

企業管治報告

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度綜合全年業績。

本公司核數師有關截至2024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	8,000
其他服務	—
合計	8,000

F. 問責及核數

F.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。

本公司明白到高質素的企業匯報對加強與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2024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。

本公司核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任發出之聲明載於本年報第51頁至第53頁之「獨立核數師報告」一節。

持續經營及緩解措施

由於本年報第51頁至第52頁「獨立核數師報告」中「無法表示意見的基礎－編製綜合財務報表時使用持續經營基礎的適當性評估範圍受限」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2024年12月31日止年度的綜合財務報表表示意見。

董事考慮了導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮的事項，據此（其中包括）積極推進境外債務重組，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2024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)。

F.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。審核委員會亦考慮本集團在會計、內部審核、財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

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。

風險管理及內部監控系統會不斷予以檢討，並因應業務、外部環境或法律及監管規定的變化作出更新。

董事會已透過審核委員會就本集團的風險管理及內部監控系統的有效性進行年度檢討，並信納現有系統涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理功能，屬合理地有效及足夠。

就「關於一個房地產項目的資產估值範圍的限制」的非標準審計意見，本公司將改進以下內部控制，本公司將密切監控本集團其他大型項目資產的公允價值評估，確保評估模型中使用的重大不可觀察投入值和假設足夠合理並有證據支援，以避免類似情況再次發生。

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。

企業管治報告

G. 清盤呈請及其最新進展

深化連盛投資有限公司於2025年1月10日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出對本公司的清盤呈請，涉及本公司與招銀國際財務有限公司相關跨境貸款所提供的擔保，未償還金額約人民幣257,962,677元。於2025年2月25日，經雙方同意，高等法院已頒令撤回針對本公司之呈請。

有關詳情，請參閱本公司日期為2025年1月10日及2025年2月25日的公告。

H. 與股東的溝通

H.1 股東通訊政策

本公司已經制定股東通訊政策(「股東通訊政策」)，確保股東，包括個人及機構股東，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、通函及有關本集團業務的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。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效平台。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼本集團的策略和目標。董事、高級管理層及外聘核數師均會出席股東大會回答股東問題。

本公司2024年股東週年大會(「2024年股東週年大會」)已於2024年6月20日舉行。董事出席2024年股東週年大會的詳情見載於第39頁的列表。核數師出席了2024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2024年適當實施並有效。

H.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。

I. 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。

J. 股東權利

J.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，安排董事會召開股東特別大會，向全體登記股東發出足夠通知。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。

J.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。

J.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據細則第85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。

企業管治報告

J.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)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。

K. 憲章文件的重大修訂

在截至2024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。

L. 報告期後事項

L.1 境外債務重組的最新進展

本公司及其顧問正積極推進本集團境外債務重組(「建議重組」)。於截至2024年12月31日止年度後，建議重組的主要進展如下：

- a) 股東於2025年1月15日舉行的股東特別大會上，批准有關建議重組潛在交易的以下決議案：(1)發行予計劃債權人及若干範圍外債務持有人的零息強制可換股債券；(2)發行予本公司控股股東的9.5年期長期票據；(3)發行予本公司控股股東的零息強制可換股債券；及(4)透過增設額外20,000,000,000股未發行股份，增加本公司法定股本至2,500,000,000港元(分為25,000,000,000股股份)。
- b) 於2025年2月24日舉行的有關建議重組的計劃債權人會議，出席會議並投票的計劃債權人中，佔人數98.75%及計劃債權金額95.39%的計劃債權人投票贊成計劃。計劃已獲得所需的大多數計劃債權人批准。
- c) 於2025年3月13日，尋求高等法院批准計劃的呈請進行聆訊，而計劃已根據高等法院作出的指令獲得批准。所有計劃條件於2025年3月13日達成，計劃於同日生效。

除上文以及G.「清盤呈請及其最新進展」一節所披露者外，於本年報日期，本集團於2024年12月31日後並無任何重大事項。

董事及高級管理層 簡介

執行董事

許世壇(主席及總裁)

許世壇先生，48歲，於2000年3月加盟本集團，分別自2004年11月17日、2019年1月30日及2024年9月1日起出任本公司的執行董事、總裁及董事會主席。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26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。許世壇先生亦為本公司附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)的董事(一間於2024年6月在上海證券交易所終止上市之公司)以及本公司附屬公司世茂服務控股有限公司(「世茂服務」，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司)的董事會主席和執行董事。許世壇先生為本公司控股股東(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本公司非執行董事許薇薇小姐的弟弟。

謝琨

謝琨先生，56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24年企業高層管理及項目開發運營管理經驗。

趙軍

趙軍先生，49歲，於2024年9月1日獲委任為本公司執行董事。趙先生現為本集團副總裁及財務管理中心負責人。趙先生自2012年加盟本集團，並先後出任本集團助理總裁及審計風控中心負責人以及上海世茂之副總裁和助理總裁。趙先生於2000年在北京工業大學取得工學士和經濟學學士學位。加入本集團前，趙先生分別於SOHO中國有限公司從事5年審計及運營工作，並於畢馬威華振會計師事務所從事7年審計工作。趙先生現為英國特許公認會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會會員。至今，趙先生積累近25年審計及風險管理經驗。

董事及高級管理層簡介

非執行董事

許薇薇

許薇薇小姐，49歲，於2024年12月5日獲委任為本公司非執行董事，現協助管理本集團境外項目。許小姐於物業發展方面擁有逾25年經驗，並於上市公司管理及策略規劃方面擁有逾18年經驗。許小姐於1997年獲取澳洲麥克理大學商科學士(主修會計)學位，亦擁有澳洲會計師公會會員專業資格。許小姐於2009年6月至2024年7月曾任上海世茂的副董事長及於2016年10月至2023年11月曾任茂宸集團控股有限公司(前聯交所主板上市公司)的非執行董事。許小姐為本公司控股股東(定義見上市規則)許榮茂先生的女兒及本公司主席、總裁及執行董事許世壇先生的姊姊。許小姐為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XV部所界定的本公司主要股東Gemfair Investments Limited的董事。

邵亮

邵亮先生，47歲，於2024年4月26日獲委任為本公司非執行董事。邵先生同時亦為本集團之集團副總裁及生產運營管理中心負責人，負責全面管理本集團的生產運營，並於2024年4月26日獲委任為世茂服務之執行董事及總裁。邵先生於2001年取得經濟管理學士學位並於同年加入本集團，及先後出任本集團助理總裁、營銷管理中心負責人及區域銷售管理人員，在營銷及運營管理方面已累積超過24年豐富經驗。

獨立非執行董事

呂紅兵

呂紅兵先生，58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32年經驗。呂先生現任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、於上海證券交易所科創板上市的中科寒武紀科技股份有限公司以及山東航空股份有限公司(於2023年7月10日在深圳證券交易所主板除牌)的獨立董事。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，並擔任中國證券監督委員會上市公司並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)，64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，並成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23年。林先生於物業發展和建築業擁有41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，68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2017年1月至2021年9月期間擔任裕承科金有限公司(前稱：民眾金融科技控股有限公司)(股份代號：279)之獨立非執行董事及自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2024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
許薇薇小姐	於2024年12月5日獲委任非執行董事

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 813-ecom@vistra.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。

股東週年大會(「股東週年大會」)

2025年股東週年大會將於2025年6月12日(星期四)舉行。2025年股東週年大會通告刊載於發給股東的通函內；該通函連同本年報已一併寄送予股東。2025年股東週年大會通告及代表委任表格亦登載於本公司網站。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2025年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 2025年6月5日(星期四)下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記手續 由2025年6月6日(星期五)至2025年6月12日(星期四)(包括首尾兩天)

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54頁至第152頁的綜合財務報表，當中包括於2024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，包括重大會計政策資料。

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，我們未能獲取充分、適當的審計證據去對綜合財務報表發表審計意見提供基礎。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

編製綜合財務報表時使用持續經營基礎的適當性評估範圍受限

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為人民幣359億元。於2024年12月31日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,521億元，其中約人民幣2,102億元計入流動負債，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158億元。於2024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1,721億元。此外，如綜合財務報表附註37(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(「董事」)已採取多項計劃和措施緩解流動性壓力和改善財務狀況，詳細的內容見綜合財務報表附註2(a)。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，而這些措施受到重大不確定性的影響，包括(i)成功與貴集團境外債務重組以外的已違約債務的多方貸款人和債權人達成債務展期或重組(「剩餘債務重組」)；(ii)成功通過其他替代融資和借貸等獲得足夠資金；及(iii)加快其物業銷售的業務戰略計劃取得成功，以保障未來業務經營。

關於剩餘債務重組及替代融資計劃，管理層向我們表示這些計劃處於不同階段，其中大多數尚未與相關債權人達成明確協議。因此我們未能獲取充分、適當的審計證據來評估貴集團實施和完成剩餘債務重組的能力。

關於業務戰略計劃，由於市場變化無法預測，管理層未能向我們提供有關該計劃的充分信息，包括詳細的時間表及擬實施的具體措施。因此我們未能獲取充分、適當的審計證據來評估貴集團按照計劃加快其物業銷售的能力。

獨立核數師報告(續)

鑒於上述審計範圍的限制，我們無法通過其他替代審計程序以使我們能夠確信貴集團有能力實施其計劃和措施。因此我們未能獲取充分、適當的審計證據來確信在編製綜合財務報表時使用持續經營會計基礎的適當性。

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。

其他事項

若上述形成「無法表示意見的基礎」段內所述的事項沒有導致我們無法表示意見，我們將因以下事項的審計範圍受限而保留審計意見。

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106億元的投資物業和存貨組合，屬於貴集團於中國的主要房地產項目之一。

相關投資物業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，於2023年12月31日約為人民幣134億元的投資物業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日止年度的投資物業公允價值變動損失約為人民幣11億元，以及截至2023年12月31日止年度相關存貨減值損失金額約為人民幣3億元，是否均不存在重大錯報。

根據貴集團收到的一份日期為2024年6月27日的中國法院判決書，貴集團已將上述的投資物業及存貨強制轉讓予債權人，以清償貴集團未償還債權人的部分借款及應計利息。上述債務清償所產生的損失約為人民幣97億元，已計入截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入報表。

我們無法取得充分、適當的審計證據以判斷上述約人民幣97億元的債務清償損失應全數或部分計入本年度或上一年度。

以上金額的任何調整均可能對貴集團截至2024年及2023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。

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，我們未能獲取充分、適當的審計證據去對綜合財務報表發表審計意見提供基礎。

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，2025年3月28日

綜合損益及其他全面收入報表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	6	59,975,062	59,463,712
銷售成本	28	(65,843,636)	(53,615,805)
(毛虧)/毛利		(5,868,574)	5,847,907
投資物業公允價值虧損－淨額	9	(2,812,958)	(5,878,296)
其他(虧損)/其他收入及收益－淨額	27	(13,608,820)	(3,848,781)
營銷及市場推廣成本	28	(901,207)	(1,419,774)
行政開支	28	(3,921,977)	(4,703,318)
金融資產減值虧損撥備	28	(1,108,622)	(2,031,610)
物業及設備減值虧損	28	(8,170)	(6,457)
無形資產減值虧損	28	(45,829)	(121,316)
其他營運開支	28	(1,052,030)	(1,088,070)
經營虧損		(29,328,187)	(13,249,715)
融資收入		121,990	284,155
融資成本		(12,197,327)	(8,256,328)
融資成本－淨額	29	(12,075,337)	(7,972,173)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績		(633,935)	(1,022,291)
除所得稅前虧損		(42,037,459)	(22,244,179)
所得稅開支	32	(1,648,189)	(1,355,238)
年度虧損		(43,685,648)	(23,599,417)
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		(12)	(1,187,571)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入/(虧損)		17,908	(17,994)
可重新歸類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差異		(7,213)	4,278
年度全面虧損總額		(43,674,965)	(24,800,704)
歸屬於以下人士之年度虧損：			
－本公司權益持有人		(35,905,060)	(21,030,181)
－非控制性權益		(7,780,588)	(2,569,236)
		(43,685,648)	(23,599,417)
歸屬於以下人士之年度全面虧損總額：			
－本公司權益持有人		(35,900,434)	(22,225,043)
－非控制性權益		(7,774,531)	(2,575,661)
		(43,674,965)	(24,800,704)
本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損			
－基本(人民幣元)	33	(9.48)	(5.55)
－攤薄(人民幣元)	33	(9.48)	(5.55)

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	7	13,904,656	17,039,656
使用權資產	8	4,349,689	7,081,816
投資物業	9	41,735,180	60,847,476
無形資產	10	2,155,161	2,729,081
按權益法入賬的投資	12	16,132,916	17,671,636
應收關聯方款項	13	5,644,798	5,945,686
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	260,059	384,244
遞延所得稅資產	15	1,060,771	1,579,054
其他非流動資產		2,174,041	2,239,654
		87,417,271	115,518,303
流動資產			
存貨	16	218,513,766	276,518,212
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	17	40,838,595	40,292,835
收購土地使用權之預付款項	18	3,775,484	4,067,851
預付所得稅		1,429,828	2,539,869
應收關聯方款項	13	67,480,889	70,578,540
受限制現金	19	4,398,874	6,245,890
現金及現金等價物	19	11,352,828	15,186,591
		347,790,264	415,429,788
歸類為持作出售的處置組資產	20	1,221,462	12,302,304
		349,011,726	427,732,092
總資產		436,428,997	543,250,395
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	21	384,165	384,165
儲備	22	(22,038,498)	14,331,786
		(21,654,333)	14,715,951
非控制性權益			
永續資本工具	23	—	1,541,000
其他非控制性權益		25,000,269	34,994,079
		25,000,269	36,535,079
總權益		3,345,936	51,251,030

綜合財務狀況表(續)
於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	24	41,835,621	64,555,626
租賃負債	8	25,628	41,481
遞延所得稅負債	15	6,987,554	7,535,816
		48,848,803	72,132,923
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	25	83,083,588	86,807,924
合約負債		48,355,145	85,834,358
應付股息		892,268	873,188
應付所得稅		20,015,870	20,367,316
借貸	24	210,215,789	199,407,588
租賃負債	8	31,531	56,239
應付關聯方款項	26	20,425,864	19,547,025
		383,020,055	412,893,638
歸類為持作出售的處置組負債	20	1,214,203	6,972,804
		384,234,258	419,866,442
總負債		433,083,061	491,999,365
總權益及負債		436,428,997	543,250,395

獲董事會於2025年3月28日批准及授權刊發。

許世壇
董事

趙軍
董事

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

附註	本公司權益持有人應佔		永續 資本工具	其他 非控制性權益	總計
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	384,165	14,331,786	1,541,000	34,994,079	51,251,030
全面虧損					
年度虧損	-	(35,905,060)	(178,698)	(7,601,890)	(43,685,648)
年度其他全面收入／(虧損)					
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	-	(12)	-	-	(12)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	11,851	-	6,057	17,908
可重新歸類至損益的項目					
換算外幣業務的匯兌差異	-	(7,213)	-	-	(7,213)
年度全面虧損總額	-	(35,900,434)	(178,698)	(7,595,833)	(43,674,965)
附屬公司非控制性權益注資	-	-	-	27,644	27,644
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	39(c)	(471,009)	-	(1,045,611)	(1,516,620)
失去附屬公司的控制權	39(a)、(b)	-	-	(1,115,315)	(1,115,315)
以權益結算及股份支付					
一僱員服務價值	21(b)	1,159	-	-	1,159
以一項新貸款結算永續資本工具		-	(1,362,302)	-	(1,362,302)
已付非控制性權益股息		-	-	(264,695)	(264,695)
與擁有人的交易總額	-	(469,850)	(1,362,302)	(2,397,977)	(4,230,129)
於2024年12月31日的結餘	384,165	(22,038,498)	-	25,000,269	3,345,936

綜合權益變動表(續)
截至2024年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔		永續 資本工具	其他 非控制性權益	總計
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	384,165	36,141,316	1,693,620	41,285,984	79,505,085
全面(虧損)/收入					
年度(虧損)/利潤	-	(21,030,181)	89,378	(2,658,614)	(23,599,417)
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	-	(1,187,571)	-	-	(1,187,571)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	-	(11,569)	-	(6,425)	(17,994)
可重新歸類至損益的項目					
換算外幣業務的匯兌差異	-	4,278	-	-	4,278
年度全面(虧損)/收入總額	-	(22,225,043)	89,378	(2,665,039)	(24,800,704)
由合營企業轉為附屬公司	-	-	-	370,023	370,023
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	-	398,068	-	(1,007,461)	(609,393)
出售附屬公司	-	-	-	(1,445,316)	(1,445,316)
清算附屬公司	-	-	-	(315,353)	(315,353)
以權益結算及股份支付					
一僱員服務價值	-	17,445	-	-	17,445
永續資本工具股息	-	-	(241,998)	-	(241,998)
已付非控制性權益股息	-	-	-	(1,228,759)	(1,228,759)
與擁有人的交易總額	-	415,513	(241,998)	(3,626,866)	(3,453,351)
於2023年12月31日的結餘	384,165	14,331,786	1,541,000	34,994,079	51,251,030

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023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／(所用)現金淨額	35	958,670	(1,077,861)
已收利息		121,990	284,155
已付利息		(575,229)	(2,174,124)
已付中國所得稅		(749,404)	(2,501,651)
經營業務活動所用的現金淨額		(243,973)	(5,469,481)
投資活動產生的現金流量			
購置物業及設備以及投資物業		(552,780)	(438,118)
出售物業及設備		79,578	694,567
出售投資物業		285,000	753,853
購入無形資產		(239,150)	(54,885)
出售無形資產		4,043	48
收購附屬公司現金流出淨額		—	(558,665)
出售附屬公司現金流入／(流出)淨額		325,227	(320,825)
清算附屬公司現金流出淨額		(123,840)	(179,262)
向聯營公司注資		(59,437)	—
向合營企業注資		(382,741)	(2,000)
出售合營企業股份		—	137,006
出售聯營公司股份		5,000	1,013
一間合營企業減資		—	49,000
收取聯營公司及合營企業股息		158,966	98,544
合營企業及聯營公司還款		131,599	864,336
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		—	4,419
投資活動(所用)／所得現金淨額		(368,535)	1,049,031

綜合現金流量表(續)
截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量		
借貸所得款項	1,355,595	8,200,840
償還借貸	(4,469,714)	(15,002,260)
附屬公司非控制性權益注資	3,644	—
增購附屬公司的額外權益	(443,551)	(202,990)
支付非控制性權益股息	(84,038)	(162,851)
向非控制性權益(還款)/墊款	(141,090)	267,980
向合營企業及聯營公司(還款)/墊款	(257,321)	264,347
來自控股股東的墊款	—	87,127
租賃付款額	(56,748)	(68,242)
質押於借貸的受限制現金減少	856,778	4,180,362
融資活動所用現金淨額	(3,236,445)	(2,435,687)
現金及現金等價物減少淨額	(3,848,953)	(6,856,137)
年初的現金及現金等價物	15,186,591	22,034,517
匯率變動的影響	15,190	8,211
年末的現金及現金等價物	11,352,828	15,186,591

綜合財務報表附註

截至2024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」)進行物業開發、商業運營、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於綜合財務報表附註4披露。

(a) 持續經營基準

截至2024年12月31日止年度，本集團產生本公司權益持有人應佔虧損約人民幣359億元。於2024年12月31日，本集團的借貸合共約為人民幣2,521億元，其中約人民幣2,102億元將於未來12個月內到期償還，而其現金總額(含現金及現金等價物以及受限制現金)約為人民幣158億元。於2024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1,721億元。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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

2. 編製基準(續)

(a) 持續經營基準(續)

鑒於上述情況，董事們已仔細考慮了本集團未來的流動性、業績以及可用的融資來源，以評估本集團是否具備足夠的財務資源，使其能夠在至少從2024年12月31日起的12個月內持續經營。在此評估過程中，董事們考慮了以下計劃和措施：

- (i) 本集團擬議的境外債務重組計劃(「重組計劃」)已於2025年2月24日的會議上獲得約98.75%參與投票的債權人批准，其後於2025年3月13日獲得香港高等法院的批准。當重組計劃的所有先決條件均已達成或豁免當日，且重組計劃生效後，本集團在重組計劃下的境外債務，包括本金總額約為68億美元的美元計價優先票據，以及來自各家境外銀行及金融機構本金總額分別約為21億美元和204億港元的借款，連同相關應計利息，將由相關計劃債權人全額解除，作為代價，上述債務將以發行新的短期票據、長期票據以及零息強制可換股債券予以替代。董事預計重組計劃將於2025年完成並生效；
- (ii) 在重組計劃生效的同時，本集團應付本公司控股股東的總額約為78億港元的款項和應付股息將被解除，以換取控股股東票據及控股股東強制可換股債券；
- (iii) 除重組計劃外，本集團亦一直在積極與其他境內貸款人和債權人就借貸展期或重組進行協商。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或重組計劃。考慮到成功的案例、本集團的信用歷史以及與相關貸款人和債權人的長期合作關係，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或重組協議；
- (iv) 本集團將繼續專注於加速銷售和保障交付工作。2024年，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之日，本集團已提取地方政府白名單下貸款總額約人民幣3.99億元；
- (v) 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；及
- (vi) 本集團將積極面對現時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。

董事已審閱了本集團自2024年12月31日起不少於12個月的現金流預測。董事認為，考慮到本集團運營預計產生的現金流入(包括運營業績的合理可能變動)、其成本控制措施以及上述計劃和措施，本集團將能夠履行自2024年12月31日起十二個月內到期的財務義務。因此，在持續經營的基礎上編製綜合財務報表是適當的。

2. 編製基準(續)

(a) 持續經營基準(續)

儘管如此，本集團能否實現上述計劃和措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於以下因素：

- 成功與中國境內其他貸款人及債權人就本集團境內借款的展期或延期還款達成協議；
- 成功實施相關計劃和措施，確保銷售策略得以執行，以實現銷售目標，並按時收回相關銷售款項及其他應收款項；以及
- 成功通過替代融資及借款籌集足夠資金，以履行其現有財務義務並為未來運營及資本支出提供資金

2024年全年，中國大陸房地產市場持續收縮，本集團整體合約銷售繼續下降，融資表現亦未出現顯著改善。本集團銷售能否企穩回升以及貸款人及債權人能否持續提供支持存在不確定性，因此，本集團實施上述計劃和措施的能力存在重大不確定性。

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自2024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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

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。

合併

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利，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(即重大影響實體回報的業務)的能力時，則本集團對該實體擁有權力。

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合併入賬，並由控制權終止之日起不再合併入賬。

集團內交易、結餘及未變現利潤予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產減值除外。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。

損益及其他全面收入每個組成部分被歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使此舉會導致非控制性權益產生虧損結餘。

本公司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已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權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

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。

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業務及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所收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，該組業務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，出售先前持有的股權時應遵循相同基準確認應在其他全面收入中確認的金額。

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，則會更頻繁地進行測試。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股股東應佔於收購日附屬公司可識別資產及負債的公允價值淨額的比例進行初始計量。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

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導致重大影響力時，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。收購後累計變動調整投資的賬面值。當本集團應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，除非其已代聯營公司產生負債或支付款項。倘聯營公司其後產生利潤，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聯營公司利潤。

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，且不會重新計量留存權益。

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在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。

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綜合損益中確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備中確認。收購後累計變動調整投資的賬面值。當本集團應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，且不會重新計量留存權益。

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。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(「功能貨幣」)計量。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。以外幣列值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。

按公允價值計量的外幣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，該收益或虧損的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，該收益或虧損的匯兌部分於損益中確認。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

外幣兌換(續)

(iii) 合併時的換算

所有本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：

- 各財務狀況表中所呈列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交易日通行匯率累計影響的合理估計，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異在外幣兌換儲備中確認。

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

因收購外幣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，均視作外幣業務的資產及負債並以收盤匯率換算。

物業及設備

所有物業及設備以成本減累計折舊及減值虧損列賬。

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，期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發生期間在綜合損益中確認。

物業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	5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。歷史成本包括與建造資產直接相關開支，包括於建造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。

出售物業及設備的收益或虧損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。

3. 重大會計政策(續)

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自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，即外聘估值師於各報告日期釐定之公開市值。公允價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，本集團則會使用替代性估值方法，如較不活躍市場的最近期價格或貼現現金流量預測。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釐定，則該在建投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠釐定或物業完工，以較先者為準。

倘投資物業由業主自用或以出售為目的開始發展，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，而物業期後會計處理的視同成本按其於更改用途日期的公允價值入賬。

根據香港會計準則第16號，倘物業及設備項目因其用途變動而成為投資物業，則該項目於轉變日的賬面值與公允價值的任何差額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出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。

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。租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契約，但租賃資產不得用作借貸抵押。

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綜合損益，以使各期負債餘額的利息率保持一致。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到的第三方融資作為起始點，並調整自收到第三方融資起融資環境的變動，從而釐定增量借款利率。

將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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

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

獲取的軟件許可按收購及特定軟件投入使用所產生成本為基準資本化。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許可。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。

(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)未就將可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(15至25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列賬。攤銷於9年的預期可使用年期使用直線法計算得出。

3. 重大會計政策(續)

發展中用作銷售用途的物業

發展中用作銷售用途的物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本包括該等物業取得成本、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。完成後，物業按當時的賬面值重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。物業成本包括該等物業取得成本、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。

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，終止確認金融負債。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交易成本在收購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；及
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融資產(續)

(i) 按攤銷成本列賬之金融資產

歸類此類別的金融資產(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
- 資產的合約條款引發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。

有關資產其後按使用實際利率法確定的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之金融資產儲備中累計。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之金融資產儲備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。

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。

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全週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(「全週期預期信貸虧損」)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週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。

3. 重大會計政策(續)

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。

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。

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

借貸按公允價值減已產生交易成本初始確認，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。

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。特定借貸在合資格資產開支前被用作臨時投資而賺取的投資收入，自符合條件的資本化借貸成本中扣除。

倘資金的借入屬一般性質及用於獲取合格資產，則合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。

所有借貸成本發生時在綜合損益中確認。

其他金融負債

應付貿易賬款及其他應付賬款按公允價值初始確認，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

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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中，銷售物業及服務的已收或應收代價的公允價值。收入按扣除折扣及撇銷與本集團公司銷售後列賬。收入的確認如下：

(i) 物業銷售

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：

- 客戶同步收到提供的全部利益並消耗有關利益；
- 本集團履約時創建並強化客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

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

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

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

至於物業控制權於某時點轉移的物業發展及銷售合約，在客戶實際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很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，本集團通過使用計量完全履行履約責任的進展的投入法確認收入。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。

3. 重大會計政策(續)

收入確認(續)

(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，且於其擬補償成本的期間在損益中匹配確認。

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政府補助金於其成為應收款項期間在損益確認。

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

財務擔保合同於出具擔保時確認為金融負債。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，或因承擔義務應向第三方支付估計金額予以確定。

若擔保是為合營企業及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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

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。本集團對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的估計負債作出撥備。

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

根據中國內地的規則和法規，本集團的中國內地僱員參與由中國內地有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國內地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。這些計劃的資產由政府管控的獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開。

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。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

(iii) 以權益結算及股份支付之交易

本集團推行一項以權益結算及以股份支付酬金之計劃，據此，實體接受僱員提供之服務，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。

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(續)

非市場表現及服務條件包括在有關預期歸屬之購股權數目假設內。成本／開支的總額乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將歸屬的股份／購股權數目，並於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，乃因損益中的溢利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。

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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

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匯總，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，則可匯總。

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；

3. 重大會計政策(續)

關聯方(續)

(B) 倘符合以下任何條件，則該實體與本集團有關聯：(續)

- (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，本集團審閱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，該貼現率反映目前市場估量之貨幣時間價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除外，於此情況下，減值虧損按重估減少處理。

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，但增加後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原應確定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。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除外，於該情況下，減值虧損撥回按重估增加處理。

持作出售的非流動資產

倘非流動資產或處置組的賬面值將主要透過出售交易而非繼續使用收回，則非流動資產或處置組分類為持作出售。僅當極有可能出售，且資產或處置組可按其現狀即時出售時，該條件方視為達成。本集團須保證進行出售，而出售預期將自分類之日起一年內合資格確認為已完成出售。

分類為持作出售的非流動資產或處置組按資產或處置組的先前賬面值與公允價值扣除出售成本兩者中的較低者計量。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

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。報告期後非調整事項如屬重大，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，除涉及估計之政策外，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，董事需於特定時間點就本質上不確定之事件或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

於日常業務過程中，本集團透過與其他開發商或機構訂立合作協議，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。

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大致上獨立於本集團所持有的其他資產產生現金流量。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，該等差異將影響稅項釐定期間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管轄權區有異，而本集團尚未與中國任何地方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清算有關稅項期間影響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金額根據相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)與計算出的使用價值兩者之較高者釐定。物業的公允價值(如適用)乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

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。判斷及假設的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可變現價值淨額，已考慮按過往經驗計算至落成時的成本及根據現行市場狀況的銷售淨值，評估此等物業之賬面值。當事件或情況變動表明可能無法變現賬面值時，會作出撥備。評估需要使用判斷及估計。

(vi) 應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之減值

本集團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全週期預期虧損撥備。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。本集團重新評估各報告期末的撥備。

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金融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以其他外幣計值。主要的非人民幣資產及負債為港元(「港元」)及美元(「美元」)的銀行存款及借貸。

本公司及其大部分附屬公司的功能貨幣為人民幣，故人民幣兌外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。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。

於2024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，年度除稅後虧損應增加／減少人民幣5,152,698,000元(2023年：人民幣4,980,702,000元)，主要來自換算美元及港元銀行存款、優先票據及借貸所產生的匯兌虧損／收益淨額。

於2024年12月31日，以美元列值的借貸賬面總值為人民幣65,629,749,000元(2023年：人民幣65,144,787,000元)，以港元列值的借貸賬面總值為人民幣37,729,988,000元(2023年：人民幣34,908,086,000元)。

5. 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 價格風險

本集團面臨來自本集團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開交易股本證券之價格風險，本集團密切監察其上市股本證券的表現。

於2024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26,006,000元(2023年：人民幣38,424,000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。借貸利率及還款期於綜合財務報表附註24披露。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2024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(2023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。

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，年度除稅後虧損應增加／減少人民幣111,466,000元(2023年：人民幣121,580,000元)，主要原因為於2024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，年度除稅後虧損應增加／減少人民幣546,121,000元(2023年：人民幣521,059,000元)，主要原因為於2024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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(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。管理層預期不會因有關交易方不履約造成任何重大虧損。

現金交易僅限於與高信貸等級的機構進行。下表載列於2024年12月31日於主要交易方的銀行存款結餘。

交易方	評級(附註)	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行A	A	3,319,604	3,492,230
銀行B	BBB	1,086,543	1,425,898
銀行C	A-	756,000	1,001,060
銀行D	A	586,584	1,293,796
銀行E	A	420,288	830,897

附註：信貸評級資料來自標準普爾或穆迪。

(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號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收貿易賬款使用全週期預期虧損撥備。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2024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計算得出。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。

(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	客戶違約風險低及極有能力達到合約現金流量	12個月的預期虧損。倘資產的預期全週期少於12個月，則按預期全週期計算預期虧損
第二級	信貸風險自初始確認後顯著增加的應收賬款	全週期的預期虧損
第三級	自初始確認後錄得信貸虧損的應收賬款	全週期的預期虧損

綜合財務報表附註(續)
截至2024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)

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，本集團考慮各類應收賬款的歷史損失率，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2024年12月31日及2023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：

於2024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	5,834,694	1,256,036	1,594,047	8,684,777
預期虧損率	2.43%	7.61%	38.86%	
虧損撥備	142,005	95,542	619,413	856,960

於2024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%	361,767	55,701
其他應收賬款	0.50% – 80.00%	34,497,801	1,793,089
應收關聯方款項	0.10% – 10.00%	75,864,782	2,739,095
		110,724,350	4,587,885

綜合財務報表附註(續)
截至2024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)

於2023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	6,375,448	1,372,444	525,392	8,273,284
預期虧損率	1.00%	7.50%	10.00%	
虧損撥備	63,754	102,933	52,539	219,226
於2023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%		407,932	58,242
其他應收賬款	0.50% – 20.00%		33,509,905	1,620,818
應收關聯方款項	0.10% – 10.00%		79,036,157	2,511,931
			112,953,994	4,190,991

於2024年及2023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2023年1月1日	233,213	3,023,954	3,257,167
於年內損益確認的虧損撥備(減少)/增加	(13,987)	2,045,597	2,031,610
年內撇銷	–	(878,560)	(878,560)
於2023年12月31日及2024年1月1日	219,226	4,190,991	4,410,217
於年內損益確認的虧損撥備增加	637,734	470,888	1,108,622
年內撇銷	–	(73,994)	(73,994)
於2024年12月31日	856,960	4,587,885	5,444,845

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)

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。無合理期望可收回款項的跡象包括債務人未能按計劃對本集團作出還款等。

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實力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信貸風險有限的土地使用權之投標押金及已付保證金。

(c) 流動資金風險

本集團管理層進行現金流預測，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，同時時刻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的借貸限額或契諾。該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確保有資源用於開發待售物業，實施成本控制措施，採用更靈活的定價以加快銷售，以及配售股份。此外，本集團會按未來相關的成本和收益評估作出適當的選擇。

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，對於包含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(即倘貸款人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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

	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2024年12月31日					
借貸及利息款項	212,444,639	17,927,775	18,021,045	12,677,193	261,070,652
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	76,672,682	—	—	—	76,672,682
應付關聯方款項	20,425,864	—	—	—	20,425,864
租賃負債	32,641	15,042	17,851	3,103	68,637
	309,575,826	17,942,817	18,038,896	12,680,296	358,237,835
於2023年12月31日					
借貸及利息款項	204,197,777	29,424,442	29,319,131	14,141,190	277,082,540
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	79,201,248	—	—	—	79,201,248
應付關聯方款項	19,547,025	—	—	—	19,547,025
租賃負債	59,394	35,444	18,655	9,214	122,707
	303,005,444	29,459,886	29,337,786	14,150,404	375,953,520

附註：

借貸利息乃按於2024年及2023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。浮動利息則分別按於2024年及2023年12月31日的適用利率進行估計。

(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持續經營，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，並保持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向權益持有人支付的股息金額、發行新股份或出售資產／附屬公司以減低負債。

本集團的資本結構由負債淨額(包括(如適用)附註24所披露的借貸，並扣除現金及現金等價物、受限制現金)以及總權益構成。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(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，此架構根據用於計量公允價值的估值技術的輸入參數分為三個層級：

第一層級輸入參數：本集團可於計量日期獲取相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二層級輸入參數：就資產或負債可直接或間接觀察到的輸入參數(第一層級報價除外)。

第三層級輸入參數：資產或負債不可觀察到的輸入參數。

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及轉出。

i) 本集團金融資產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：			
	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年12月31日				
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				
— 上市股本證券投資	59	—	—	59
— 結構性產品投資	—	—	260,000	260,000
於2023年12月31日				
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				
— 上市股本證券投資	65	—	—	65
— 結構性產品投資	—	—	384,179	384,179

於2024年及2023年12月31日計入第一層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納斯達克股票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。

於2024年及2023年12月31日計入第三層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屬市場可觀察性質之估值模式釐定，如貼現率及相關資產之資產淨值。貼現率／資產淨值越高，按第三層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／越高。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(e) 公允價值(續)

ii) 本集團按第三層級以公允價值計量的金融資產的對賬：

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初資產結餘	384,179	1,792,259
處置	(124,179)	(4,419)
出售附屬公司	–	(261,471)
於其他全面收入中確認的公允價值虧損	–	(1,142,190)
年末資產結餘	260,000	384,179

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大部分綜合資產位於中國，故並無呈列地區分部資料。

主要經營決策者根據有關收入及除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，與綜合財務報表的計量方法一致。

(a) 收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業銷售	47,911,418	46,985,856
酒店經營收入	2,224,745	2,295,484
商業運營收入	1,666,670	1,740,254
物業管理收入及其他	8,172,229	8,442,118
	59,975,062	59,463,712

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2024年12月31日止年度

	物業開發及投資				
	上海世茂 股份有限公司 (「上海世茂」)* 人民幣千元	其他 人民幣千元	世茂服務** 人民幣千元	未分配*** 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入					
— 物業銷售	4,773,677	43,137,741	—	—	47,911,418
— 於某個時間點確認	4,773,677	43,137,741	—	—	47,911,418
— 酒店經營收入	228,362	1,996,383	—	—	2,224,745
— 商業運營收入	1,278,994	387,676	—	—	1,666,670
— 物業管理收入及其他	395,098	113,561	7,895,536	—	8,404,195
銷除前總收入	6,676,131	45,635,361	7,895,536	—	60,207,028
銷除					(231,966)
總收入					59,975,062
經營虧損	(9,266,093)	(19,702,547)	(157,636)	(201,911)	(29,328,187)
融資收入	11,235	68,268	31,501	10,986	121,990
融資成本	(4,549,795)	(5,771,601)	(30,879)	(1,845,052)	(12,197,327)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	(133,104)	(510,101)	9,270	—	(633,935)
除所得稅前虧損	(13,937,757)	(25,915,981)	(147,744)	(2,035,977)	(42,037,459)
所得稅開支					(1,648,189)
年度虧損					(43,685,648)
其他分部項目如下：					
資本開支	398,352	60,113	333,465	—	791,930
投資物業公允價值(虧損)/收益—淨額	(2,813,455)	497	—	—	(2,812,958)
折舊及攤銷費用	110,255	550,695	208,397	11,085	880,432
使用權資產攤銷	9,091	110,733	33,190	—	153,014
金融資產減值撥備	628,839	319,293	160,490	—	1,108,622
物業及設備減值虧損	—	—	8,170	—	8,170
無形資產減值虧損	—	—	45,829	—	45,829
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	3,094,555	8,258,437	31,818	—	11,384,810

* 於2024年12月31日本集團擁有上海世茂66.18%實際股權

** 於2024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

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2024年12月31日的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	合計 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	688,126	14,943,361	501,429	16,132,916
無形資產	2,054	51,945	2,101,162	2,155,161
其他分部資產	71,576,081	335,232,299	7,970,915	414,779,295
分部資產總值	72,266,261	350,227,605	10,573,506	433,067,372
遞延所得稅資產				1,060,771
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				260,059
歸類為持作出售的處置組資產				1,221,462
其他資產				819,333
總資產				436,428,997
借貸	29,698,041	142,583,156	–	172,281,197
其他分部負債	44,070,736	112,149,669	2,780,268	159,000,673
分部負債總額	73,768,777	254,732,825	2,780,268	331,281,870
企業借貸				79,770,213
遞延所得稅負債				6,987,554
歸類為持作出售的處置組負債				1,214,203
其他負債				13,829,221
總負債				433,083,061

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2023年12月31日止年度

	物業開發及投資		世茂服務**	未分配***	合計
	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	5,504,689	46,114,493	8,202,668	—	59,821,850
銷除					(358,138)
總收入					59,463,712
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)	(8,780,596)	(12,537,256)	509,161	(1,435,488)	(22,244,179)
所得稅開支					(1,355,238)
年度虧損					(23,599,417)
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－淨額	(3,786,921)	(2,091,375)	—	—	(5,878,296)
衍生金融工具公允價值虧損	—	—	—	(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
物業及設備減值虧損	—	—	6,457	—	6,457
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

* 於2023年12月31日本集團擁有上海世茂63.45%實際股權

** 於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

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2023年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資		世茂服務**	合計
	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
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	120,742,042	394,800,051	12,257,673	527,799,766
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				1,185,027
總資產				543,250,395
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	89,950,853	297,023,470	3,673,921	390,648,244
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				8,436,511
總負債				491,999,365

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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關 合約負債(附註)	48,355,145	85,834,358

附註：於2024年已披露的合約負債已扣除了約人民幣31億元(2023年：約人民幣55億元)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340億元，計入年初合約負債結餘。管理層預計，於2024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130億元，將於下個報告年度確認為物業銷售所得收入。

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 人民幣千元	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2024年1月1日	3,375,630	18,090,333	820,626	224,107	1,446,561	23,957,257
添置	33,036	30,958	61,884	30,131	18,363	174,372
出售附屬公司	(3,603)	-	(149,567)	(202,315)	(61,798)	(417,283)
出售	(47,765)	(1,192,752)	(125,080)	(10,828)	(1,116)	(1,377,541)
清算附屬公司	-	-	(1,160)	-	-	(1,160)
轉撥至存貨	(1,353,359)	-	-	-	-	(1,353,359)
轉撥至歸類為持作出售的處置組資產	-	-	(211)	(159)	-	(370)
於2024年12月31日	2,003,939	16,928,539	606,492	40,936	1,402,010	20,981,916
累計折舊及減值虧損						
於2024年1月1日	-	5,456,610	503,867	211,272	745,852	6,917,601
年度支出	-	352,098	79,720	14,948	250,401	697,167
出售附屬公司	-	-	(9,822)	(192,065)	(8,341)	(210,228)
出售	-	(305,722)	(26,949)	(1,067)	(407)	(334,145)
清算附屬公司	-	-	(1,079)	-	-	(1,079)
已確認減值虧損	8,170	-	-	-	-	8,170
轉撥至歸類為持作出售的處置組資產	-	-	(127)	(99)	-	(226)
於2024年12月31日	8,170	5,502,986	545,610	32,989	987,505	7,077,260
賬面值						
於2024年12月31日	1,995,769	11,425,553	60,882	7,947	414,505	13,904,656

綜合財務報表附註(續)
截至2024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2023年1月1日	3,346,168	18,016,839	762,860	903,957	1,544,754	24,574,578
添置	44,468	74,694	99,899	59,642	28,069	306,772
通過收購附屬公司添置	–	–	118	–	–	118
出售附屬公司	(120)	–	(14,517)	(240)	(103,040)	(117,917)
出售	(14,886)	(1,200)	(26,174)	(739,252)	(23,222)	(804,734)
清算附屬公司	–	–	(1,436)	–	–	(1,436)
轉撥至歸類為持作出售的處置組資產	–	–	(124)	–	–	(124)
於2023年12月31日	3,375,630	18,090,333	820,626	224,107	1,446,561	23,957,257
累計折舊及減值虧損						
於2023年1月1日	–	5,069,253	463,086	229,261	627,584	6,389,184
年度支出	–	387,630	73,724	65,301	164,262	690,917
出售附屬公司	–	–	(14,455)	(228)	(42,814)	(57,497)
出售	–	(273)	(17,195)	(89,519)	(3,180)	(110,167)
清算附屬公司	–	–	(1,293)	–	–	(1,293)
已確認減值虧損	–	–	–	6,457	–	6,457
於2023年12月31日	–	5,456,610	503,867	211,272	745,852	6,917,601
賬面值						
於2023年12月31日	3,375,630	12,633,723	316,759	12,835	700,709	17,039,656

截至2024年12月31日止年度，折舊開支約人民幣697,167,000元(2023年：人民幣690,917,000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28)。

由於本集團管理層確定若干物業及設備的可收回金額超出其賬面值，故本年度確認該等資產減值虧損約人民幣8,170,000元(2023年：人民幣6,457,000元)。

於2024年12月31日，本集團賬面總值約人民幣10,607,607,000元(2023年：人民幣11,964,855,000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24)。

截至2024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1,383,000元(2023年：人民幣13,383,000元)。借貸成本按加權平均利率4.37%(2023年：8.10%)予以資本化。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

8. 使用權資產

(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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
使用權資產		
土地使用權及租賃土地	4,292,924	6,985,069
樓宇	56,169	95,673
汽車	596	1,074
	4,349,689	7,081,816
租賃負債		
流動	31,531	56,239
非流動	25,628	41,481
	57,159	97,720

(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	
	2024年 人民幣千元	2023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	102,845	91,599
樓宇	49,547	86,134
汽車	622	1,738
	153,014	179,471
利息開支(計入融資成本)(附註29)	4,198	6,573

2024年的租賃現金流出總額約為人民幣56,748,000元(2023年：人民幣68,242,000元)。於2024年12月31日，土地使用權約人民幣3,430,513,000元(2023年：人民幣3,592,894,000元)已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註24)。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

9. 投資物業

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	60,847,476	67,786,279
添置－建築成本及其他	378,408	131,346
轉撥至歸類為持作出售的處置組資產	–	(438,000)
出售	(2,174,371)	(753,853)
償還債務(附註27(b))	(13,360,000)	–
出售附屬公司	(1,143,375)	–
公允價值虧損－淨額	(2,812,958)	(5,878,296)
於12月31日的年末結餘	41,735,180	60,847,476

於2024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(2023年12月31日：約人民幣465,363,000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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
商業運營收入	1,666,670	1,740,254
產生租金收入之物業直接經營開支	17,106	19,586
並無產生租金收入之物業直接經營開支	4,776	5,149

綜合財務報表附註(續)
截至2024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2024年及2023年12月31日按公允價值計量之投資物業進行分析。

項目	於2024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) 人民幣千元	重大其他 可觀察 輸入參數 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入參數 (第三級) 人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業：			
— 商業樓宇—中國	—	—	41,269,817

項目	於2023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) 人民幣千元	重大其他 可觀察 輸入參數 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入參數 (第三級) 人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業：			
— 商業樓宇—中國	—	—	60,382,113

年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註(續)
截至2024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)

	截至2024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	38,408,283	21,973,830	60,382,113
添置－建築成本及其他	–	378,408	378,408
出售	(2,174,371)	–	(2,174,371)
償還債務(附註27(b))	–	(13,360,000)	(13,360,000)
出售附屬公司	–	(1,143,375)	(1,143,375)
公允價值調整產生之淨虧損	(2,285,983)	(526,975)	(2,812,958)
年末結餘	33,947,929	7,321,888	41,269,817

	截至2023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	42,823,196	24,497,720	67,320,916
添置－建築成本及其他	–	131,346	131,346
轉撥至歸類為持作出售的處置組資產	(438,000)	–	(438,000)
出售	(753,853)	–	(753,853)
公允價值調整產生之淨虧損	(3,223,060)	(2,655,236)	(5,878,296)
年末結餘	38,408,283	21,973,830	60,382,113

9. 投資物業(續)

(b) 估值(續)

本集團的估值流程

本集團的投資物業於2024年及2023年12月31日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、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，已扣除落成項目將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2024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2024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	33,947,929	年期及復歸法	市價	每平方米人民幣2,984元至 人民幣59,096元 (每平方米人民幣20,095元)	市價越高，公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣3元至 人民幣190元 (每平方米人民幣41元)	市場租金越高，公允價值越高
			定期收益率 復歸收益率	4.40%至9.14%(4.79%) 4.50%至8.50%(5.70%)	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
發展中商業樓宇—中國	7,321,888	貼現現金流及估計至 落成時所需的成本	市價	每平方米人民幣3,125元至 人民幣30,242元 (每平方米人民幣12,512元)	市價越高，公允價值越高
			估計產生成本	每平方米人民幣3,479元至 人民幣9,434元 (每平方米人民幣5,874元)	估計產生成本越高，公允價值 越低
			收益率	3.45%至5.00%(3.40%)	資本化比率越高，公允價值越低
項目	於2023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	38,408,283	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣3,376元至 人民幣58,736元 (每平方米人民幣16,835元)	市價越高，公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣3元至 人民幣190元 (每平方米人民幣40元)	市場租金越高，公允價值越高
			定期收益率 復歸收益率	4.50%至9.14%(5.70%) 4.50%至8.50%(5.77%)	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
發展中商業樓宇—中國	21,973,830	貼現現金流及估計至 落成時所需的成本	市價	每平方米人民幣3,125元至 人民幣30,242元 (每平方米人民幣12,007元)	市價越高，公允價值越高
			估計產生成本	每平方米人民幣4,000元至 人民幣9,107元 (每平方米人民幣5,748元)	估計產生成本越高，公允價值 越低
			收益率	3.45%	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2024年12月31日止年度

9. 投資物業(續)

(c) 抵押

於2024年12月31日，本集團的投資物業以租賃方式於中國持有，年期介乎10至50年。賬面值人民幣33,395,664,000元(2023年：人民幣48,629,974,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註24)。

(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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1年內	848,418	1,170,259
1年至2年內	572,166	817,585
2年至3年內	338,377	594,988
3年至4年內	217,255	355,719
4年至5年內	115,061	265,917
多於5年	157,521	335,651
	2,248,798	3,540,119

綜合財務報表附註(續)
截至2024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	服務專營 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2023年12月31日止年度						
年初賬面淨值	230,016	1,740,300	972,934	62,830	13,333	3,019,413
添置	51,091	–	–	3,794	–	54,885
自收購附屬公司添置	11	–	–	–	–	11
出售	(48)	–	–	–	–	(48)
出售附屬公司	(339)	–	–	–	–	(339)
攤銷費用	(73,594)	–	(136,010)	(11,921)	(2,000)	(223,525)
已確認減值虧損	–	(15,391)	(105,925)	–	–	(121,316)
年末賬面淨值	207,137	1,724,909	730,999	54,703	11,333	2,729,081
於2023年12月31日						
成本	643,292	5,181,771	1,265,000	82,852	16,000	7,188,915
累計攤銷及減值	(436,155)	(3,456,862)	(534,001)	(28,149)	(4,667)	(4,459,834)
賬面淨值	207,137	1,724,909	730,999	54,703	11,333	2,729,081
截至2024年12月31日止年度						
年初賬面淨值	207,137	1,724,909	730,999	54,703	11,333	2,729,081
添置	239,150	–	–	–	–	239,150
出售	(4,043)	–	–	–	–	(4,043)
出售附屬公司	(542)	(371,555)	(152,158)	(53,941)	–	(578,196)
攤銷費用	(64,903)	–	(115,600)	(762)	(2,000)	(183,265)
已確認減值虧損	–	(45,566)	(263)	–	–	(45,829)
轉撥至歸類為持作出售的處置組資產	–	–	(1,737)	–	–	(1,737)
年末賬面淨值	376,799	1,307,788	461,241	–	9,333	2,155,161
於2024年12月31日						
成本	877,696	4,807,439	1,038,800	–	16,000	6,739,935
累計攤銷及減值	(500,897)	(3,499,651)	(577,559)	–	(6,667)	(4,584,774)
賬面淨值	376,799	1,307,788	461,241	–	9,333	2,155,161

截至2024年12月31日止年度，約人民幣183,265,000元(2023年：人民幣223,525,000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28)。

綜合財務報表附註(續)
截至2024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現金產生單位。於2024年12月31日，商譽的賬面值已分配至世茂服務業務分部的現金產生單位。

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。

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2024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一世茂服務確認減值虧損約人民幣45,566,000元(2023年：人民幣15,391,000元)。

世茂服務在2024年及2023年使用價值計算中使用的主要假設列示如下：

	2024年	2023年
預測期間的收入增長率	2.5% – 15%	-2% – 41%
預測期間的毛利率	6.1% – 40.3%	6% – 28%
除稅前貼現率	15.47% – 18.23%	16% – 20%

附註：

該等假設用於分析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2024年12月31日止年度

11.按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023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	31,085,740	30,353,152
— 應收關聯方款項	73,125,687	76,524,226
— 受限制現金	4,398,874	6,245,890
— 現金及現金等價物	11,352,828	15,186,591
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	260,059	384,244
合計	120,223,188	128,694,103
金融負債		
按攤銷成本列賬之其他金融負債：		
— 借貸	252,051,410	263,963,214
— 應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	76,672,682	79,201,248
— 應付關聯方款項	20,425,864	19,547,025
租賃負債	57,159	97,720
合計	349,207,115	362,809,207

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2024年12月31日止年度

12. 按權益法入賬之投資

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按權益法入賬之投資分為：		
聯營公司(附註(a))	3,239,266	4,107,028
合營企業(附註(b))	12,893,650	13,564,608
	16,132,916	17,671,636

附註：

(a) 於聯營公司之權益

下表以匯總方式列示本集團於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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
權益賬面值	3,239,266	4,107,028

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	(96,563)	45,975
其他全面收入	—	—
全面(虧損)/收入總額	(96,563)	45,975

於2024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36。

於2024年及2023年12月31日，本集團並無個別重大的聯營公司。

於2024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貸向聯營公司提供人民幣842,726,000元(2023年：人民幣1,039,349,000元)的擔保(附註37(b))。

綜合財務報表附註(續)
截至2024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於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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
權益賬面值	12,893,650	13,564,608
	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內虧損	(537,372)	(1,068,266)
其他全面收入／(虧損)	17,908	(17,994)
全面虧損總額	(519,464)	(1,086,260)

於2024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36。

於2024年及2023年12月31日，本集團並無個別重大的合營企業。

於2024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貸向合營企業提供人民幣22,810,806,000元(2023年：人民幣22,121,879,000元)的擔保(附註37(b))。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	4,904,456	5,093,144
— 聯營公司	826,303	942,252
	5,730,759	6,035,396
減值撥備	(85,961)	(89,710)
	5,644,798	5,945,686

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，預計於一年內償還。

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入流動資產		
— 合營企業	1,213,536	1,298,297
— 聯營公司	51,583,154	53,508,481
— 非控制性權益	17,337,333	18,193,983
	70,134,023	73,000,761
減值撥備	(2,653,134)	(2,422,221)
	67,480,889	70,578,540

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227,164,000元至約人民幣2,739,095,000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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產		
— 上市證券	59	65
— 結構性產品	260,000	384,179
	260,059	384,244

附註：

- (i) 上市證券指於美國上市股本證券的投資，該等證券根據報價以市值呈列。
- (ii) 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層級(附註5)。

15. 遞延所得稅

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債在有法定行使權可予抵銷且遞延所得稅與同一稅務機關有關時，方可互相抵銷。抵銷後的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	817,414	972,709
— 將於12個月內收回	243,357	606,345
	1,060,771	1,579,054
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後收回	6,359,021	7,374,910
— 將於12個月內收回	628,533	160,906
	6,987,554	7,535,816
遞延所得稅負債淨額	5,926,783	5,956,762

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

15. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的年初結額	5,956,762	5,329,133
出售附屬公司(附註39(a))	255,506	182,099
收購附屬公司	—	(52,291)
清算附屬公司(附註39(b))	22,821	91,227
轉撥至歸類為持作出售的處置組資產(附註20)	781	12,522
轉撥至歸類為持作出售的處置組負債(附註20)	(621)	—
在綜合收入報表(計入)/扣除(附註32)	(90,225)	394,072
其他	(218,241)	—
於12月31日的年終結餘	5,926,783	5,956,762

尚未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2024年及2023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2023年1月1日	2,215,376	299,652	625,667	3,140,695
在綜合收入報表扣除	(645,271)	(15,127)	(666,747)	(1,327,145)
收購附屬公司	9,261	—	43,030	52,291
出售附屬公司	(181,088)	—	(1,950)	(183,038)
清算附屬公司	(91,227)	—	—	(91,227)
轉撥至歸類為持作出售的處置組資產	(12,522)	—	—	(12,522)
於2023年12月31日	1,294,529	284,525	—	1,579,054
在綜合收入報表(扣除)/計入	(440,326)	(32,080)	32,273	(440,133)
出售附屬公司	(258,166)	—	(14,623)	(272,789)
清算附屬公司	(22,821)	—	—	(22,821)
轉撥至歸類為持作出售的處置組資產	—	—	(781)	(781)
其他	218,241	—	—	218,241
於2024年12月31日	791,457	252,445	16,869	1,060,771

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

15. 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2023年1月1日	4,994,230	1,109,305	2,329,920	36,373	8,469,828
在綜合收入報表計入	(927,029)	(6,044)	—	—	(933,073)
收購附屬公司	—	(939)	—	—	(939)
於2023年12月31日	4,067,201	1,102,322	2,329,920	36,373	7,535,816
在綜合收入報表計入	(523,370)	(6,988)	—	—	(530,358)
出售附屬公司	—	(17,283)	—	—	(17,283)
轉撥至歸類為持作出售的處置組負債	—	(621)	—	—	(621)
於2024年12月31日	3,543,831	1,077,430	2,329,920	36,373	6,987,554

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、成本和支出的時間存在差異而產生。按照香港會計準則第12號，此乃暫時性差異，即綜合財務狀況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益的累計虧損人民幣30,273,316,000元(2023年：人民幣10,060,815,000元)確認遞延所得稅資產人民幣7,568,329,000元(2023年：人民幣2,515,204,000元)。所有未確認的稅項虧損將於2025年至2029年間屆滿(2023年：2024年至2028年)。於本年度，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約為人民幣12,547,431,000元(2023年：人民幣4,996,404,000元)。本集團未就有關金額確認遞延所得稅資產，原因為不大可能有足夠可動用的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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

16. 存貨

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
存貨包括：		
發展中物業(附註(a))	173,092,768	231,797,395
持作銷售用途的落成物業(附註(b))	45,420,998	44,720,817
	218,513,766	276,518,212

附註：

(a) 發展中物業

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權及租賃土地	86,996,948	117,749,367
建築成本及資本化開支	56,248,349	77,722,499
資本化利息	43,937,341	46,153,091
	187,182,638	241,624,957
減值虧損撥備	(14,089,870)	(9,827,562)
	173,092,768	231,797,395

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023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	72,863,292	99,849,629
10年至50年	14,133,656	17,899,738
	86,996,948	117,749,367

於2024年12月31日，約人民幣8,966,147,000元(2023年：人民幣8,966,147,000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2024年12月31日，約人民幣79,222,387,000元(2023年：人民幣100,052,675,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註24)。

截至2024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8,356,066,000元(2023年：人民幣2,085,477,000元)(附註28)。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

16. 存貨(續)

附註：(續)

(a) 發展中物業(續)

截至2024年12月31日止年度，借貸的資本化率為4.37%(2023年：8.10%)。

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023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	147,128,853	197,027,786
預期將於12個月內竣工及可供出售	25,963,915	34,769,609
	173,092,768	231,797,395

(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	
	2024年 人民幣千元	2023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	12,451,545	14,507,705
10年至50年	464,917	424,497
	12,916,462	14,932,202

於2024年12月31日，人民幣22,691,256,000元(2023年：人民幣17,440,133,000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24)。

截至2024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3,028,744,000元(2023年：人民幣880,547,000元)(附註28)。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

17. 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	8,684,777	8,273,284
土地使用權的投標押金(附註(b))	3,720,756	4,110,738
建築成本的預付款項	9,010,356	9,078,401
應收貸款(附註(c))	361,767	407,932
預售所得款項的預付稅項及附加稅	742,499	861,282
已付保證金	8,284,367	9,438,937
處置股權應收款	222,808	236,386
代業主墊付款	417,086	382,546
其他應收賬款	12,099,929	9,401,615
	43,544,345	42,191,121
減值撥備	(2,705,750)	(1,898,286)
	40,838,595	40,292,835

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
180天內	5,834,694	6,375,448
超過180天至365天內	1,256,036	1,372,444
超過365天	1,594,047	525,392
	8,684,777	8,273,284

於2024年12月31日，物業銷售的應收賬款約為人民幣3,663,029,000元(2023年：人民幣3,630,905,000元)。

- (b) 土地使用權的投標押金主要指本集團為購買租賃土地而向多個政府相關實體繳交的押金。
- (c) 於2024年12月31日，應收貸款人民幣361,767,000元(2023年12月31日：人民幣407,932,000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10.0%至18.0%，並須於一年內償還。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

17. 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項(續)

由於即期應收款項屬短期款項，因此賬面價值視為與公允價值相同。於2024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價值相若。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收貿易賬款使用全週期預期虧損撥備。於2024年12月31日，已對應收貿易賬款總額計提撥備約人民幣856,960,000元(2023年12月31日：人民幣219,226,000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對其他應收賬款進行定期集體評估及個別評估。於2024年12月31日，已對其他應收賬款總額計提撥備約人民幣1,848,790,000元(2023年12月31日：人民幣1,679,060,000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2024年12月31日及2023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。

18. 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2024年12月31日，尚未取得有關所有權證。

19. 現金及現金等價物以及受限制現金

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行結餘及現金		
— 以人民幣列值	15,445,919	20,993,646
— 以美元列值	120,819	21,777
— 以港元列值	184,550	416,810
— 以其他外幣列值	414	248
減：受限制現金	(4,398,874)	(6,245,890)
	11,352,828	15,186,591

於2024年12月31日，本集團的受限制現金包括約人民幣1,557,012,000元(2023年：人民幣2,547,250,000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37(a))及約人民幣2,841,862,000元(2023年：人民幣3,698,640,000元)已抵押作為本集團借貸抵押品的按金(附註24)。

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2024年12月31日，銀行存款的實際利率為0.10%(2023年：0.34%)。

20. 歸類為持作出售的處置組

截至2023年12月31日止年度，本集團與獨立第三方就一家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，本集團有條件地同意出售，獨立第三方有條件地同意購買一家項目公司51%的股權。該公司是本公司的一家間接非全資附屬公司，代價為人民幣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以總代價約人民幣15.9億元轉讓物業存貨，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，於2023年12月31日尚未完成。

因此，本集團管理層將相關資產及負債歸類為持作出售資產及負債的處置組，並於2023年12月31日的綜合財務狀況表中單獨列報。被歸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
物業和設備	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	12,302,304
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	6,972,804

於2024年12月31日，由於本集團仍在履行必要的先決條件，部分債務清償尚未完成。於2024年12月31日，與這些債務清償相關的本集團存貨及投資物業約為人民幣11.9億元。除上述情況外，本集團在此期間已處置了其餘資產及相關負債。

除上述事項外，本集團於2024年12月31日與兩名獨立第三方簽訂股權轉讓協議。根據該協議，本集團有條件地同意出售，而獨立第三方有條件地同意購買一家物業管理公司51%的股權，代價為人民幣280萬元。該項目公司為本公司間接非全資附屬公司。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

20. 歸類為持作出售的處置組(續)

就此，本集團管理層將相關資產及負債歸類為持作出售資產及負債的處置組，並於2024年12月31日的綜合財務狀況表中單獨列報。被歸類為持作出售的處置組的主要資產和負債類別如下：

	於2024年 12月31日 人民幣千元
物業和設備	144
投資物業	228,000
無形資產	1,737
存貨	957,000
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	14,273
遞延所得稅資產	781
現金及現金等價物	19,527
歸類為持作出售的處置組資產	1,221,462
應付貿易賬款及其他應付賬款	20,843
合約負債	7,739
遞延所得稅負債	621
借貸	1,185,000
歸類為持作出售的處置組負債	1,214,203

21. 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2024年及2023年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日		3,797,831	379,783	384,165

21.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(「股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份獎勵計劃自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，董事會批准將股份獎勵計劃的有效期延長至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獎勵計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

本公司已設立信託以管理股份獎勵計劃，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2024年12月31日，該信託於市場購買總計47,026,000股普通股，總額為756,630,000港元(相當於人民幣665,074,000元)。截至2024年12月31日，總計48,751,338股股份根據股份獎勵計劃授予合資格僱員，已授出股份中36,764,063股股份已歸屬，9,474,185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。已授出股份於全面滿足歸屬條件並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：

	2024年	2023年
年初尚未歸屬的股份	4,217,846	8,709,353
已失效	(1,704,756)	(4,491,507)
年末尚未歸屬的股份	2,513,090	4,217,846

截至2024年12月31日止年度，概無股份獲授出或歸屬。於2024年12月31日，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值約為57,963,000港元(相當於約人民幣53,676,000元)(2023年：約97,282,000港元，相當於約人民幣88,157,000元)。

- (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日起有效期為三年。根據世茂服務股份獎勵計劃，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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

21. 股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

(2) (續)

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。已授出股份於全面滿足歸屬條件並轉交予僱員前由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。

年內根據世茂服務股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	2024年	2023年
年初尚未歸屬的股份	33,381	2,660,408
已失效	—	(498,113)
已失歸屬	—	(2,128,914)
年末尚未歸屬的股份	33,381	33,381

於2024年12月31日，根據世茂服務股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為40,000港元(相當於人民幣37,000元)(2023年：40,000港元，相當於人民幣36,000元)。

於2021年6月28日，世茂服務採納另一個股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃II」)。世茂服務股份獎勵計劃II的目的乃為表彰若干世茂服務之入選僱員的貢獻，激勵僱員繼續為世茂服務持續營運及發展效力，並為進一步推動世茂服務的發展吸引合適人才。世茂服務股份獎勵計劃II的有效期限為採納日期起計十年。根據世茂服務股份獎勵計劃II，可授予股份數目最多為世茂服務於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。截至2024年12月31日，根據世茂服務股份獎勵計劃II以零代價向世茂服務若干僱員授出總計7,542,551股股份。根據世茂服務股份獎勵計劃II，在符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%的獎勵股份將於授出日期起計6個月或12個月後歸屬，而40%的獎勵股份將於授出日期起計18個月或24個月後歸屬。

年內根據世茂服務股份獎勵計劃II已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	2024年	2023年
年初尚未歸屬的股份	4,718,961	4,017,105
已授出	—	3,525,446
已失效	(1,093,242)	(997,036)
已歸屬	—	(1,826,554)
年末尚未歸屬的股份	3,625,719	4,718,961

於2024年12月31日，根據世茂服務股份獎勵計劃II已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為3,336,000港元(相當於人民幣3,089,000元)(2023年：5,616,000港元，相當於人民幣5,089,000元)。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

21. 股本(續)

(c) 發行在外股份數目對賬如下：

	2024年 千股	2023年 千股
已發行股份	3,797,831	3,797,831
股份獎勵計劃庫存股份	(10,262)	(10,262)
發行在外股份	3,787,569	3,787,569

(d) 重大非控制性權益

於2024年及2023年12月31日，本集團並無個別重大的非控制性權益。

22. 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	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	(185,787)	5,374,683	9,724,090	886,825	4,241,880	4,949	(1,673,347)	(4,041,507)	14,331,786
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(35,905,060)	(35,905,060)
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	-	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)
按權益法入賬的應佔合營企業 其他全面收入	-	-	11,851	-	-	-	-	-	11,851
外幣業務的匯兌差異	-	-	(7,213)	-	-	-	-	-	(7,213)
不導致控制權變更的附屬公司 所有者權益變動	-	(471,009)	-	-	-	-	-	-	(471,009)
失去附屬公司的控制權 以權益結算及股份支付	-	-	-	-	(96,089)	-	-	96,089	-
一僱員服務價值	-	-	-	1,159	-	-	-	-	1,159
儲備撥備	-	-	-	-	125,846	-	-	(125,846)	-
於2024年12月31日的結餘	(185,787)	4,903,674	9,728,728	887,984	4,271,637	4,949	(1,673,359)	(39,976,324)	(22,038,498)

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

22. 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/ (累計虧損)	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2023年1月1日的結餘	(185,787)	4,976,615	9,731,381	869,380	4,231,409	4,949	(422,305)	16,935,674	36,141,316
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(21,030,181)	(21,030,181)
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	-	-	-	-	-	-	(1,187,571)	-	(1,187,571)
公允價值虧損，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(1,187,571)	-	(1,187,571)
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	-	-	-	-	-	-	(63,471)	63,471	-
按權益法入賬之應佔合營企業 其他全面虧損	-	-	(11,569)	-	-	-	-	-	(11,569)
換算外幣業務的匯兌差異	-	-	4,278	-	-	-	-	-	4,278
不導致控制權變更的附屬公司 所有者權益變動	-	398,068	-	-	-	-	-	-	398,068
以權益結算及股份支付 一僱員服務價值	-	-	-	17,445	-	-	-	-	17,445
儲備撥備	-	-	-	-	10,471	-	-	(10,471)	-
於2023年12月31日的結餘	(185,787)	5,374,683	9,724,090	886,825	4,241,880	4,949	(1,673,347)	(4,041,507)	14,331,786

23. 永續資本工具

截至2024年12月31日止年度，本集團與後償非上市永續資本工具持有人同意本集團以新貸款贖回未償還本金。因此，相關後償非上市永續資本工具於2024年12月31日重新分類為應付關聯方款項。

截至2023年12月31日止年度，概無贖回後償非上市永續資本工具。

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2024年12月31日止年度

24. 借貸

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023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))	73,429,320	79,864,254
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	17,253,986	18,160,061
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	13,909,776	12,366,467
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	23,862,257	23,388,596
— 無抵押	14,932,852	18,580,020
優先票據—有抵押(附註(iii))	46,078,543	45,369,173
中期票據—無抵押(附註(iv))	3,040,000	3,040,000
長期債券—有抵押(附註(v))	18,859,161	18,873,355
	211,365,895	219,641,926
減：須於一年內償還的長期借貸部分	(116,167,347)	(106,082,119)
須於一年內償還的優先票據部分	(46,078,544)	(45,369,173)
須於一年內償還的中期票據部分	(3,040,000)	(3,040,000)
須於一年內償還的長期債券部分	(4,244,383)	(595,008)
須於一年內償還的金額	(169,530,274)	(155,086,300)
	41,835,621	64,555,626
計入流動負債的借貸		
短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	12,708,892	18,275,733
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	4,102,383	4,198,010
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	5,158,315	5,209,096
— 無抵押	15,748,609	13,710,659
優先票據—有抵押(附註(iii))	2,688,066	2,648,540
私募票據(附註(vi))	279,250	279,250
非流動借貸的即期部分	169,530,274	155,086,300
	210,215,789	199,407,588

附註：

- (i) 於2024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126,562,672,000元(2023年：人民幣138,073,621,000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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

24. 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業和設備(附註7)	10,607,607	11,964,855
土地使用權(附註8)	3,430,513	3,592,894
投資物業(附註9)	33,395,664	48,629,974
發展中物業(附註16(a))	79,222,387	100,052,675
持作銷售用途的落成物業(附註16(b))	22,691,256	17,440,133
受限制現金(附註19)	2,841,862	3,698,640
	152,189,289	185,379,171

- (ii) 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的對手方擴展為由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2024年12月31日，399,000,000美元及2,486,050,000港元的本金仍未償還(2023年12月31日：399,000,000美元及2,486,050,000港元)且已逾期。

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2024年12月31日，795,958,000美元及3,794,300,000港元的本金仍未償還(2023年12月31日：795,958,000美元及3,794,300,000港元)且已逾期。

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2024年12月31日，657,500,000美元及5,128,500,000港元的本金仍未償還(2023年12月31日：657,500,000美元及5,128,500,000港元)且已逾期。

- (iii) 於2017年7月3日，本公司發行本金總額為450,000,000美元及150,000,000美元於2022年7月3日初始到期且固定利率為4.75%的優先票據。於2017年12月11日，本公司發行本金總額為400,000,000美元於2022年7月3日初始到期且固定利率為4.75%的優先票據。於2024年12月31日，本金總額為1,000,000,000美元(2023年12月31日：1,000,000,000美元)的優先票據仍未償還且已逾期。

於2018年1月30日，本公司發行本金總額為500,000,000美元於2025年1月30日初始到期且固定利率為5.20%的優先票據。於2024年12月31日，本金額500,000,000美元(2023年12月31日：500,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2019年2月21日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元於2024年2月21日初始到期且固定利率為6.125%的優先票據。於2024年12月31日，本金額1,000,000,000美元(2023年12月31日：1,000,000,000美元)仍未償還且已逾期。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

24. 借貸(續)

附註：(續)

(iii) (續)

於2019年7月15日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元於2026年7月15日初始到期且固定利率為5.60%的優先票據。於2024年12月31日，本金額1,000,000,000美元(2023年12月31日：1,000,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2020年7月13日，本公司發行本金總額為300,000,000美元於2030年7月13日初始到期且固定利率為4.60%的優先票據。於2024年12月31日，本金額300,000,000美元(2023年12月31日：300,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年1月11日，本公司發行本金總額為872,000,000美元於2031年1月11日初始到期且固定利率為3.45%的優先票據。於2024年12月31日，本金額872,000,000美元(2023年12月31日：872,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年4月30日，本公司發行本金總額為700,000,000美元於2022年4月28日初始到期且固定利率為4.50%的優先票據。於2024年12月31日，本金額700,000,000美元(2023年12月31日：700,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年6月16日，本公司發行本金總額為400,000,000美元於2022年6月14日初始到期的零息優先票據。於2024年12月31日，本金額373,945,000美元(2023年12月31日：373,945,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年9月16日，本公司發行本金總額為300,000,000美元於2023年9月16日初始到期且固定利率為3.975%的優先票據。於2024年12月31日，本金額300,000,000美元(2023年12月31日：300,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年9月16日，本公司發行本金總額為748,000,000美元於2027年1月16日初始到期且固定利率為5.20%的優先票據。於2024年12月31日，本金額748,000,000美元(2023年12月31日：748,000,000美元)仍未償還且已逾期。

本公司可選擇按該等票據的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2019年10月21日，上海世茂發行本金總額為人民幣1,000,000,000元於2023年10月21日到期且固定利率為4.24%的中期票據。於2024年12月31日，本金額人民幣930,000,000元(2023年12月31日：人民幣930,000,000元)仍未償還且已逾期。

於2020年1月9日，上海世茂發行本金總額為人民幣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。截至2023年12月31日止年度，本集團延長中期票據到期日，其中本金總額中的5%將於2023年5月到期，本金總額中的5%將於2023年11月到期及本金總額中的90%將於2024年1月到期。於2024年12月31日，本金額人民幣500,000,000元仍未償還且已逾期(2023年12月31日：本金額人民幣500,000,000元仍未償還，其中人民幣50,000,000元已逾期)。

於2021年3月15日，上海世茂發行本金總額為人民幣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。截至2023年12月31日止年度，本集團延長中期票據到期日，其中人民幣31,040,000元將於2023年12月或之前到期及人民幣938,960,000元將於2024年3月或之前到期。於2024年12月31日，本金額人民幣970,000,000元仍未償還且已逾期(2023年12月31日：本金額人民幣970,000,000元仍未償還，其中人民幣31,040,000元已逾期)。

於2021年4月30日，上海世茂發行本金總額為人民幣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。截至2023年12月31日止年度，本集團延長中期票據到期日，其中人民幣44,800,000元將於2023年12月或之前到期及人民幣595,200,000元將於2024年5月或之前到期。於2024年12月31日，本金額人民幣640,000,000元仍未償還且已逾期(2023年12月31日：本金額人民幣640,000,000元仍未償還，其中人民幣44,800,000元已逾期)。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

24. 借貸(續)

附註：(續)

- (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」)發行本金總額為人民幣1,400,000,000元且固定利率為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2024年12月31日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣562,154,000元，其中約人民幣22,486,000元已逾期；總額約人民幣112,431,000元將於2025年12月31日前到期；及總額約人民幣427,237,000元將於2026年3月15日至2027年9月15日期間到期。

於2019年5月22日，上海世茂發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元且固定利率為4.15%的長期債券。於2024年12月31日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣483,473,000元，其中約人民幣9,737,000元已逾期；總額約人民幣185,015,000元將於2025年12月31日之前到期；及總額約人民幣288,721,000元將於2026年3月28日至2026年12月28日期間到期。

於2019年9月18日，世茂建設發行第一期本金總額為人民幣1,000,000,000元且固定利率為4.30%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元且固定利率為4.80%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設發行第三期本金總額為人民幣900,000,000元且固定利率為4.30%的長期債券。於2024年12月31日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣3,064,679,000元，其中約人民幣122,639,000元已逾期；總額約人民幣611,907,000元將於2025年12月31日之前到期；及總額約人民幣2,330,133,000元將於2026年3月15日至2027年9月15日期間到期。

於2020年3月5日，上海世茂發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元且固定利率為3.60%的長期債券。於2020年7月8日，上海世茂發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元且固定利率為3.76%的長期債券。於2020年9月1日，上海世茂發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元且固定利率為3.99%的長期債券。於2020年9月24日，上海世茂發行第四期本金總額為人民幣500,000,000元且固定利率為3.94%的長期債券。於2024年12月31日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣4,063,819,000元，其中約人民幣81,276,000元已逾期；總額約人民幣1,544,251,000元將於2025年12月31日前到期；及總額約人民幣2,438,292,000元將於2026年3月28日至2026年12月28日期間到期。

於2020年3月25日，世茂建設發行第一期本金總額為人民幣1,700,000,000元且固定利率為3.23%的長期債券，以及總額為人民幣2,800,000,000元且固定利率為3.90%的長期債券。於2020年5月11日，世茂建設發行第二期本金總額為人民幣3,100,000,000元且固定利率為3.20%的長期債券。於2020年8月27日，世茂建設發行第三期本金總額為人民幣2,700,000,000元且固定利率為3.90%的長期債券。於2024年12月31日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣10,685,036,000元，其中約人民幣255,159,000元已逾期；總額約人民幣1,299,482,000元將於2025年12月31日前到期；及總額約人民幣9,130,395,000元將於2026年3月15日至2028年9月15日期間到期。

於延長到期日後，上述長期債券以若干附屬公司的股權質押作擔保。

- (vi) 於2020年4月24日，上海世茂發行本金總額為人民幣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2024年12月31日，本金額人民幣279,250,000元(2023年12月31日：人民幣279,250,000元)仍未償還且已逾期。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

24. 借貸(續)

本集團面臨的借貸利率變動風險，以及合約重新定價日或到期日(以較早日期為準)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2024年12月31日	–	3,154,958	29,286,020	9,394,643	41,835,621
於2023年12月31日	70,938	4,436,644	49,909,701	10,138,343	64,555,626
計入流動負債的借貸：					
於2024年12月31日	203,972,706	6,243,083	–	–	210,215,789
於2023年12月31日	191,269,203	8,138,385	–	–	199,407,588

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及其他借貸：		
1至2年內	9,919,489	23,057,448
2至5年內	7,906,712	13,031,508
多於5年	9,394,643	10,188,323
長期債券：		
1至2年內	5,873,255	4,218,681
2至5年內	8,741,522	14,059,666
	41,835,621	64,555,626

於年末日期的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2024年	2023年
銀行及其他借貸	6.1%	7.2%
優先票據	4.9%	4.9%
中期票據	4.8%	4.8%

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

24. 借貸(續)

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－其他	38,275,754	38,157,592
浮動利率部分	3,559,867	3,557,287
於2024年12月31日	41,835,621	41,714,879
固定利率部分－其他	47,592,755	47,285,795
浮動利率部分	16,962,871	16,933,691
於2023年12月31日	64,555,626	64,219,486

由於貼現影響不大，流動借貸的公允價值與其賬面值相若。

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計量。其他非流動借貸的公允價值在公允價值層級第三級內。

本集團部分銀行及其他借貸計入非流動借貸，其賬面值約為人民幣77億元，須履行與某些償債財務指標相關的契約條款。截至2024年12月31日，相關契約條款均未被違反。

25. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	33,928,563	42,187,616
其他應付賬款(附註(b))	10,786,223	12,724,643
其他應付稅項	6,410,906	7,606,676
應計費用	31,957,896	24,288,989
	83,083,588	86,807,924

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

25. 應付貿易賬款及其他應付賬款(續)

附註：

(a) 於2024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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於90天內	14,240,868	39,706,984
超過90天至1年內	17,652,608	2,480,632
超過1年	2,035,087	–
	33,928,563	42,187,616

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收取客戶按金	2,653,344	3,060,912
承建商的訂金	860,000	665,979
租戶及酒店客戶的租賃按金	1,181,106	1,066,990
股權應付賬款	991,860	613,688
代政府機構向客戶收取的費用	318,979	414,995
應付已清盤附屬公司或已出售附屬公司的款項	3,798,845	6,617,679
其他	982,089	284,400
	10,786,223	12,724,643

26. 應付關聯方款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
— 聯營公司	2,747,359	3,555,590
— 合營企業	8,285,102	7,981,394
— 非控制性權益	3,061,797	1,866,894
— 控股股東控制的實體	6,331,606	6,143,147
	20,425,864	19,547,025

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。應付控股股東控制的實體的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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

27.其他(虧損)/其他收入及收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
已收政府補助金	46,499	59,476
其他收益/(虧損)－淨額		
罰款收入(附註(a))	7,075	28,451
出售附屬公司(失去控制權)之虧損淨額(附註39(a))	(556,857)	(715,509)
附屬公司清算虧損淨額	(430,818)	(2,194,586)
註銷一家附屬公司虧損淨額	(50,118)	—
視作出售合營企業及聯營公司虧損淨額	(813,853)	(558,175)
出售合營企業收益淨額	—	10,770
出售聯營公司(虧損)/收益淨額	(64,824)	6,380
債務清償虧損(附註(b))	(9,653,825)	—
若干筆中國境內債務重組虧損	(2,448,882)	—
歸類為持作出售的處置組資產減值虧損	(2,305)	(966,229)
衍生金融工具虧損	—	(37,705)
其他	359,088	518,346
	(13,655,319)	(3,908,257)
	(13,608,820)	(3,848,781)

附註：

- (a) 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。
- (b) 根據本集團收到的一份日期為2024年6月27日的中國法院判決書，本集團已將若干投資物業及存貨強制轉讓予債權人，以清償本集團未償還債權人的部分借款本金及相關應計利息。上述債務清償所產生的虧損約為人民幣9,653,825,000元，已計入截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入報表。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

28.按性質分類的支出

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	50,402,382	45,817,606
銷售物業的稅項及附加稅	309,744	627,474
員工成本—包括董事酬金(附註30)	4,361,650	5,207,813
廣告、宣傳和佣金成本	623,889	1,089,092
酒店經營產生的直接開支	780,402	846,740
企業及辦公開支	997,888	985,145
諮詢費	234,243	339,836
折舊及攤銷(附註7)(附註10)	880,432	914,442
使用權資產攤銷(附註8)	153,014	179,471
慈善捐款	5,135	1,306
罰款	887,774	877,409
核數師酬金		
— 核數服務	8,000	11,000
— 非核數服務	—	—
金融資產減值撥備	1,108,622	2,031,610
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備(附註16)	11,384,810	2,966,024
物業及設備減值虧損撥備(附註7)	8,170	6,457
無形資產減值虧損(附註10)	45,829	121,316
其他開支	689,487	963,609
總計	72,881,471	62,986,350

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

29. 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資收入		
－短期銀行存款利息收入	(121,990)	(284,155)
銀行及其他借貸利息		
－須於五年內全數償還	11,403,798	13,577,028
－毋須於五年內全數償還	501,694	593,466
優先票據利息		
－須於五年內全數償還	2,283,409	2,283,660
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	4,198	6,573
	14,193,099	16,460,727
淨匯兌虧損(附註)	2,219,171	1,840,216
減：資本化利息及匯兌虧損	(4,214,943)	(10,044,615)
融資成本	12,197,327	8,256,328
融資成本淨額	12,075,337	7,972,173

附註：

淨匯兌虧損主要來自換算外幣借貸。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

30. 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
工資及薪金	3,641,326	4,380,498
退休金成本－法定退休金(附註(b))	314,469	363,665
其他津貼及福利	405,855	463,650
	4,361,650	5,207,813

(b) 退休金－固定供款計劃

本集團的中國內地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。本集團的中國內地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四名董事(2023年：五名)，彼等酬金於綜合財務報表附註31所載分析列示。餘下一名(2023年：無)人士的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
工資及薪金	1,111	—
退休金成本－法定退休金	29	—
其他津貼及福利	229	—
	1,369	—

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

31.董事福利及權益

(a) 董事酬金

截至2024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 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼 人民幣千元	退休福利 計劃的供款 人民幣千元	僱員股份 獎勵計劃 人民幣千元	
執行董事							
許榮茂先生(附註(i))	-	2,554	-	-	-	-	2,554
許世壇先生(附註(i))	-	4,964	-	-	16	-	4,980
湯沸女士(附註(ii))	-	860	-	-	111	-	971
謝琨先生	-	1,915	160	-	167	-	2,242
趙軍先生(附註(iii))	-	1,214	195	-	167	-	1,576
非執行董事							
葉明杰先生(附註(iv))	-	-	-	-	-	-	-
邵亮先生(附註(v))	-	-	-	-	-	-	-
許薇薇小姐(附註(vi))	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事							
馮子華先生	328	-	-	-	-	-	328
呂紅兵先生	328	-	-	-	-	-	328
林清錦先生	328	-	-	-	-	-	328
	984	11,507	355	-	461	-	13,307

附註：

- (i) 許榮茂先生退任本公司董事會主席兼執行董事，本公司董事會副主席兼總裁許世壇先生於2024年9月1日獲委任本公司董事會主席。
- (ii) 湯沸女士於2024年9月1日辭任本公司執行董事。
- (iii) 趙軍先生於2024年9月1日獲委任本公司執行董事。
- (iv) 葉明杰先生於2024年4月26日辭任本公司非執行董事。
- (v) 邵亮先生於2024年4月26日獲委任本公司非執行董事。
- (vi) 許薇薇小姐於2024年12月5日獲委任本公司非執行董事。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

31. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2023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	僱員股份	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	計劃的供款	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	人民幣千元
執行董事							
許榮茂先生	–	3,794	–	–	–	–	3,794
許世壇先生	–	5,279	–	–	16	–	5,295
湯沸女士	–	1,290	–	–	171	–	1,461
謝琨先生	–	1,915	–	–	171	–	2,086
非執行董事							
葉明杰先生	–	–	–	–	–	–	–
呂翼先生(附註(vii))	–	2,393	1,150	110	157	–	3,810
獨立非執行董事							
馮子華先生	325	–	–	–	–	–	325
呂紅兵先生	325	–	–	–	–	–	325
林清錦先生	325	–	–	–	–	–	325
	975	14,671	1,150	110	515	–	17,421

附註：

(vii) 呂翼先生於2023年8月2日由執行董事調任為非執行董事，隨後於2023年11月15日辭去非執行董事職務。

(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。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

31. 董事福利及權益(續)

(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。

32. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	748,224	296,519
— 中國土地增值稅	990,190	664,647
	1,738,414	961,166
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(附註15)	(90,225)	394,072
	1,648,189	1,355,238

根據本集團的除所得稅前虧損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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(42,037,459)	(22,244,179)
加：應佔聯營公司及合營企業業績	633,935	1,022,291
減：土地增值稅	(990,190)	(664,647)
	(42,393,714)	(21,886,535)
按中國企業所得稅稅率25%(2023年：25%)計算	(10,598,429)	(5,471,634)
以下各項的稅務影響：		
— 其他國家或地區的不同稅率	1,437,336	1,306,115
— 不可作扣除所得稅用途的開支及虧損	4,635,897	1,194,817
— 毋須課稅的收入	(695,833)	(199,790)
— 未確認稅項虧損及暫時差額	5,879,028	3,861,083
中國企業所得稅開支	657,999	690,591
中國土地增值稅開支	990,190	664,647
	1,648,189	1,355,238

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

32. 所得稅開支(續)

香港利得稅

由於本集團於截至2024年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2023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。

33. 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	
	2024年	2023年
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(35,905,060)	(21,030,181)
普通股的加權平均數(千股)	3,787,569	3,787,589
每股基本虧損(人民幣元)	(9.48)	(5.55)

每股攤薄虧損就根據股份獎勵計劃授出的股份(假設已獲行使)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2024年及2023年12月31日止年度的每股攤薄虧損。

34. 股息

董事會不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至2024年12月31日止年度

35. 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(42,037,459)	(22,244,179)
調整項目：		
利息收入	(121,990)	(284,155)
利息開支	9,978,156	6,416,112
金融資產減值虧損撥備	1,108,622	2,031,610
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	11,384,810	2,966,024
物業及設備減值虧損撥備	8,170	6,457
歸類為持作出售的處置組資產減值虧損	2,305	966,229
債務清償虧損	9,653,825	—
若干筆中國境內債務重組虧損	2,448,882	—
無形資產減值虧損	45,829	121,316
折舊及攤銷	880,432	914,442
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	633,935	1,022,291
出售附屬公司(失去控制權)虧損淨額	556,857	715,509
視作出售合營企業及聯營公司虧損淨額	813,853	558,175
附屬公司清算虧損淨額	430,818	2,194,586
註銷一家附屬公司虧損淨額	50,118	—
出售合營企業收益	—	(10,770)
出售聯營公司虧損/(收益)	64,824	(6,380)
使用權資產攤銷	153,014	179,471
衍生金融工具公允價值虧損	—	37,705
投資物業公允價值虧損—淨額	2,812,958	5,878,296
以權益結算及股份支付計劃產生的僱員服務價值	1,159	17,445
匯兌虧損淨額	2,219,171	1,840,216
	1,088,289	3,320,400
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	45,779,762	34,383,070
其他非流動資產	70,335	262,152
受限制現金	990,238	1,311,228
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	(1,879,597)	(7,979,143)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(9,108,271)	(1,996,309)
合約負債	(35,982,086)	(30,379,259)
經營業務所得/(所用)現金淨額	958,670	(1,077,861)

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

35. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬

	融資活動產生的負債			
	應付 關聯方款項 人民幣千元	借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日	27,984,064	274,006,914	128,534	302,119,512
融資現金流量	619,454	(6,801,420)	(68,242)	(6,250,208)
外匯調整	–	1,597,489	–	1,597,489
其他非現金變動	(9,056,493)	(4,839,769)	37,428	(13,858,834)
於2023年12月31日	19,547,025	263,963,214	97,720	283,607,959
融資現金流量	(398,411)	(3,114,119)	(56,748)	(3,569,278)
外匯調整	–	1,742,925	–	1,742,925
債務清償(附註27(b))	–	(5,385,891)	–	(5,385,891)
其他非現金變動	1,277,250	(5,154,719)	16,187	(3,861,282)
於2024年12月31日	20,425,864	252,051,410	57,159	272,534,433

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

36. 主要附屬公司、聯營公司和合營企業

本集團於2024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2024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	66.18%	投資控股
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	註冊資本人民幣 593,754,748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
上海世茂莊園置業有限公司	2002年6月19日	內資企業	註冊資本人民幣 152,291,607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	83.09%	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	66.18%	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	100.00%	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	66.18%	物業發展
大連世茂龍河發展有限公司	2006年6月9日	內資企業	註冊資本人民幣 754,207,000元	66.18%	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

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

36. 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2024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)					
常州世茂房地產有限公司	2006年11月27日	內資企業	註冊資本人民幣 2,383,168,058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	內資企業	註冊資本人民幣 1,345,177,831元	100.00%	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
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	66.18%	物業發展
紹興世茂投資發展有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本人民幣 483,457,740元	66.18%	物業發展
重慶浚亮房地產開發有限公司	2007年7月25日	外資企業	註冊資本 200,000,000美元	100.00%	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
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
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	內資企業	註冊資本 100,000,000美元	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	82.75%	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
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

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

36. 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2024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)					
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	66.18%	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
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
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
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	66.18%	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 200,000,000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
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2024年12月31日止年度

36. 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2024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)					
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
青島世茂悅置業有限公司	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	42.20%	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
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	100.00%	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

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

36. 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2024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)					
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
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
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	66.18%	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	82.75%	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
世茂天成物業服務集團有限公司	2005年9月16日	內資企業	註冊資本人民幣 5,400,000元	100.00%	物業管理服務
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
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
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

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

36. 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2024年 12月31日 持有的 實際權益	主要業務
主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業(續)					
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
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
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
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%	投資控股
祿裕投資有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100.00%	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	48.5億港元 1,837股普通股	100.00%	物業發展

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

36. 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2024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
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 10,000,000元	49.00%	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
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
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
滄鑾(廈門)置業有限公司	2018年6月29日	內資企業	註冊資本人民幣 1,455,000,000元	25.00%	物業發展
滎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
合營企業－於香港成立及營業					
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2024年12月31日止年度

37. 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	30,503,172	39,635,718

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2024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23,653,532,000元(2023年：約人民幣23,161,228,000元)，於2026年或之前到期。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2024年12月31日止年度綜合財務報表的影響。由於本集團正積極與相關債權人商討並尋求多種方式以解決該等訴訟，董事認為該等訴訟(個別或共同)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。

38. 承擔

資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	516,707	517,780
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	5,897,469	5,939,529
— 本集團發展作銷售用途的物業	21,199,167	24,465,634
	27,613,343	30,922,943

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

39. 重大出售及清算附屬公司以及與非控制性權益進行的交易

截至2024年12月31日止年度，本集團的重大出售或清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易如下。

(a) 出售附屬公司(失去控制權)

截至2024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共約人民幣325,227,000元和虧損淨額約人民幣556,857,000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	142,606
存貨	6,674,742
物業及設備	207,179
其他非流動資產	15,198
使用權資產	12,718
投資物業	1,143,375
撇除商譽的無形資產	206,641
商譽	371,555
遞延所得稅資產	272,789
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	5,534,711
應付貿易賬款及其他應付賬款	(2,666,840)
合約負債	(1,071,305)
應付所得稅	(725,100)
借貸	(5,090,503)
遞延所得稅負債	(17,283)
租賃負債	(4,438)
可識別資產淨值總額	5,006,045
非控制性權益	(135,865)
本公司權益持有人應佔資產淨值	4,870,180
現金代價	467,833
應收代價	45,990
其他應付賬款的實際結算	3,799,500
所出售之資產淨值	(4,870,180)
出售附屬公司之虧損淨額(附註27)	(556,857)
現金代價	467,833
減：所出售實體之現金及現金等價物	(142,606)
出售產生之現金流入淨額	325,227

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

39. 重大出售及清算附屬公司以及與非控制性權益進行的交易(續)

(b) 附屬公司清算

截至2024年12月31日止年度，中國法院應若干債權人申請裁定受理本集團若干附屬公司的破產申請，並已進入接管程序。董事認為，接管開始後本集團對該等附屬公司失去控制權，因此不再將該等附屬公司納入合併範圍。該清算導致現金流出淨額共約人民幣123,840,000元及虧損淨額約人民幣430,818,000元。

已終止納入合併的資產淨值以及清算虧損及現金流出的對賬如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	123,840
存貨	1,050,103
物業及設備	81
遞延所得稅資產	22,821
應收本集團款項	2,707,090
應收關聯方款項	850,689
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	92,828
預付所得稅	116,520
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,601,344)
合約負債	(1,401,116)
借貸	(210,000)
應付所得稅	(341,244)
可識別資產淨值總額	1,410,268
非控制性權益	(979,450)
已終止納入合併的本公司權益持有人應佔資產淨值	430,818
終止納入合併導致現金流出淨額	(123,840)

(c) 與非控制性權益進行的交易

不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動

年內，本集團所有者權益變更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	1,045,611
應收非控制性權益款項的實際結算	(1,073,069)
本期間已付及應付予非控制性權益的代價	(443,551)
收購非控制性權益的虧損導致權益減少	(471,009)

附註：

截至2024年12月31日止年度，本集團以總代價約人民幣1,516,620,000元收購附屬公司額外權益。本集團確認非控制性權益減少約人民幣1,045,611,000元及本公司權益持有人應佔權益減少約人民幣471,009,000元。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

40. 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
品牌管理費收入	5,877	16,119
向關聯公司出售建材	272	11,949
	6,149	28,068

(b) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	11,862	15,931
— 退休計劃供款	461	515
	12,323	16,446

41. 報告期後事項

(a) 本公司及其顧問正積極推進本集團境外債務重組。於截至2024年12月31日止年度後，重組計劃的主要進展如下：

- (i) 於2025年1月15日舉行本公司股東特別大會，會上，有關重組計劃潛在交易的四項提呈決議案均正式獲本公司股東批准並以投票方式表決通過，涉及：(1)發行強制可換股債券；(2)向本公司控股股東發行長期票據；(3)向本公司控股股東發行強制可換股債券；及(4)透過增設額外20,000,000,000股股份，增加本公司法定股本。
- (ii) 於2025年2月24日舉行重組計劃會議，98.75%出席會議並參加投票的重組計劃債權人投票贊成計劃。重組計劃已獲得所需的大多數重組計劃債權人批准。
- (iii) 尋求香港特別行政區高等法院(「高等法院」)批准重組計劃的呈請於2025年3月13日進行聆訊，而重組計劃已根據高等法院作出的指令獲得批准。

(b) 一家第三方公司於2025年1月10日向高等法院提出對本公司的清盤呈請(「該呈請」)，涉及本公司為相關跨境貸款所提供的擔保。截至2025年2月25日，經雙方同意，高等法院已頒令撤回針對本公司之該呈請。

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

42. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於2025年3月28日獲本公司董事會批准。

43. 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的權益	48,092,445	50,793,857
	48,092,445	50,793,857
流動資產		
其他應收賬款	3,950	3,509
應收附屬公司股息	47,434,026	43,789,834
現金及現金等價物	1,326	246,115
	47,439,302	44,039,458
總資產	95,531,747	94,833,315
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	384,165	384,165
儲備	(577,923)	4,480,149
總權益	(193,758)	4,864,314
負債		
流動負債		
借貸	79,770,213	78,405,990
其他應付賬款及預提費用	12,251,064	7,551,968
應付附屬公司款項	33,960	33,960
應付控制實體的款項	2,778,000	3,103,894
應付股息	892,268	873,189
	95,725,505	89,969,001
總負債	95,725,505	89,969,001
總權益及負債	95,531,747	94,833,315
流動負債淨額	(48,286,203)	(45,929,543)
總資產減流動負債	(193,758)	4,864,314

綜合財務報表附註(續)
截至2024年12月31日止年度

43. 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(ii))	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／ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	6,773,702	778,431	4,949	2,002,664	9,559,746
年度虧損	—	—	—	(5,079,597)	(5,079,597)
於2023年12月31日的結餘	6,773,702	778,431	4,949	(3,076,933)	4,480,149
於2024年1月1日的結餘	6,773,702	778,431	4,949	(3,076,933)	4,480,149
年度虧損	—	—	—	(5,058,072)	(5,058,072)
於2024年12月31日的結餘	6,773,702	778,431	4,949	(8,135,005)	(577,923)

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股份獎勵計劃授出的股份有關的僱員服務價值(附註21(b))。



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

