

SHIMAO 
G R O U P

世茂集團

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

ANNUAL REPORT 年報 2020







目錄

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

優質土地儲備 遍佈全國



已進駐超過 **100** 個核心城市，
擁有 **434** 個項目，
共 **8,175** 萬平方米(權益前)土地儲備

(截至2020年12月31日止)



★ 浙江區

溫州世茂·璀璨甌江
衢州半山悅景
溫州龍灣項目
寧波世茂璀璨萬境
紹興雲築
杭州世茂智慧之門

★ 華中區

鄭州世茂振興璀璨熙湖
武漢世茂錦繡長江
合肥世茂國風
荊州世茂雲築濱江
武漢世茂十里星河
長沙世茂環球金融中心

★ 山東區

德州世茂雲湖四季
濟南長清世茂廣場
濰坊世茂雲圖
濟南駿茂府
濟南世茂天悅
威海世茂雅庭

★ 西部區

成都九境堂
重慶世茂璀璨天城
世茂重慶中心
昆明世茂璀璨傾城
西安世茂璀璨傾城
成都世茂雲璟

★ 華北區

北京世茂西山龍胤
北京佑安府
北京國風長安·雲棠
北京世茂In三里
北京奧海明月
北京世茂天譽
北京世茂軒景頌

★ 蘇滬區

揚州世茂璀璨星辰
南京世茂天譽
上海雲湖漫城
南京世茂璀璨江山
南京世茂璀璨睿灣
南京蘇寧世茂璀璨雲著

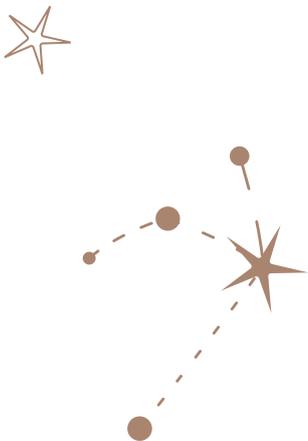
★ 海峽發展區

廣州世茂天鵝灣
廣州世茂天越
東莞濱江紫雲花園
深圳龍崗世茂深港國際中心
深圳世茂裕璽
珠海世茂港澳口岸城
世茂三亞國際金融中心
福州世茂帝封江
寧德時代璟城
泉州惠安世茂璀璨壹號
平潭世茂海峽戀島
海口世茂璀璨濱江
佛山世茂國風濱江
福州長樂世茂璀璨天城
肇興世茂濱江壹號
南寧五象瀾庭府
東莞濱江璀璨花園
福州正榮世茂·棠悅山南

★ 香港特區

九龍大窩坪項目
香港東涌世茂喜來登酒店
維港滙

備註： 以上僅列出重點項目



公司 資料



◇ 廈門華璽

董事會

執行董事

許榮茂(主席)
許世壇(副主席及總裁)
湯沸
呂翼

非執行董事

葉明杰

獨立非執行董事

簡麗娟
呂紅兵
林清錦

審核委員會

簡麗娟(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)
簡麗娟
林清錦

提名委員會

林清錦(委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵

公司秘書

林綺薇

核數師

羅兵咸永道會計師事務所



◇ 平潭世茂璀璨湖郡

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
皇后大道東183號
合和中心54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

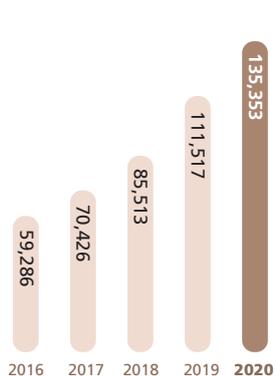
投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵： ir@shimaogroup.com/
ir@shimaogroup.com.hk
電話： (852) 2511 9968
傳真： (852) 2511 0287

五年 財務概要

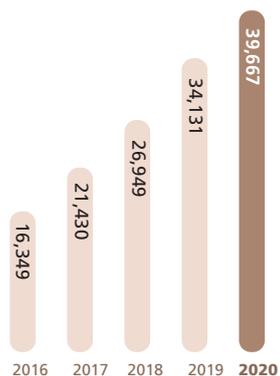
收入

(人民幣百萬元)



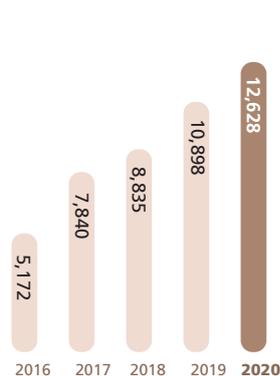
毛利

(人民幣百萬元)



股東應佔利潤

(人民幣百萬元)



每股基本盈利

(人民幣分)





	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	135,352,755	111,516,981	85,512,704	70,425,874	59,286,161
銷售成本	(95,685,488)	(77,386,427)	(58,563,625)	(48,996,361)	(42,937,532)
毛利	39,667,267	34,130,554	26,949,079	21,429,513	16,348,629
投資物業的公允價值收益	397,539	2,335,257	1,910,251	679,484	1,996,673
其他收入／其他收益－淨額	1,029,335	351,639	297,280	545,095	838,785
銷售及市場推廣成本	(4,416,344)	(2,824,871)	(2,023,438)	(1,461,804)	(1,352,643)
行政開支	(5,498,682)	(4,381,122)	(3,429,512)	(2,989,871)	(2,742,720)
金融資產減值虧損(撥備)／撥回	(482,918)	(70,375)	25,529	—	—
其他運營開支	(503,530)	(337,635)	(520,488)	(523,702)	(268,509)
經營利潤	30,192,667	29,203,447	23,208,701	17,678,715	14,820,215
融資收入／(成本)－淨額	3,315,459	(284,920)	(337,027)	1,328,414	(1,175,946)
可轉換可贖回優先股公允價值變動	(75,860)	—	—	—	—
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營 企業業績	159,320	96,825	(233,469)	(315,376)	(448,391)
除所得稅前利潤	33,591,586	29,015,352	22,638,205	18,691,753	13,195,878
所得稅開支	(14,129,120)	(12,635,387)	(10,327,273)	(8,121,060)	(5,685,493)
年度利潤	19,462,466	16,379,965	12,310,932	10,570,693	7,510,385
本公司權益持有人應佔年度利潤	12,627,679	10,897,600	8,834,790	7,840,494	5,171,855
非流動資產	134,194,728	117,528,198	88,748,017	85,027,201	72,712,665
流動資產	455,558,422	353,925,869	288,848,834	222,531,472	189,190,340
總資產	589,753,150	471,454,067	377,596,851	307,558,673	261,903,005
非流動負債	117,162,151	97,399,453	84,421,747	75,334,749	55,077,089
流動負債	320,096,247	257,350,428	187,894,927	135,477,127	118,608,923
總負債	437,258,398	354,749,881	272,316,674	210,811,876	173,686,012
資產淨值	152,494,752	116,704,186	105,280,177	96,746,797	88,216,993
本公司權益持有人應佔權益	88,002,060	66,254,881	59,234,206	57,634,683	52,456,051
非控制性權益	64,492,692	50,449,305	46,045,971	39,112,114	35,760,942
總權益	152,494,752	116,704,186	105,280,177	96,746,797	88,216,993

主席 報告



致各位股東：

本人欣然提呈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」)截至2020年12月31日止全年業績報告。

市場和展望

2020年，縱使新冠疫情為全球經濟發展帶來重大衝擊，中央政府堅持「房住不炒」，各城市持續靈活運行「因城施策」，中國房地產市場整體仍能保持穩定發展。年初疫情爆發，階段性的停工與停售，使房地產市場飽受衝擊，一至二月全國商品房銷售額同比下降35.9%。隨著疫情防控成效不斷顯現，各行各業自三月起復產復工有序推進；加上貨幣政策相對寬鬆，流動性合理充裕；多個城市從供需兩端出台寬鬆政策，整體市場快速恢復。下半年，受個別城市房價及地價不斷上升的影響，多個城市調控加碼，整體政策環境趨緊；但隨著市場供應增加，需求持續釋放，全國商品房銷售金額及面積再創歷史新高。根據國家統計局數據，2020年全國商品房銷售金額達人民幣173,613億元，同比增長8.7%；商品房銷售面積達17.6億平方米，同比增長2.6%。



2021年是中國「十四五」的開局與世界百年未有之大變局交匯之年，即便新冠疫情影響宏觀經濟的不確定性持續，預期中國經濟將維持長期向好。多國政府將繼續採取寬鬆的貨幣政策，以應對新冠疫情對經濟的影響。為防範潛在的金融風險，促進房地產和金融市場平穩健康發展，中央政府將加快推動房地產金融監管，進一步收緊房地產行業信貸。同時，「房住不炒」主基調不變，在「穩地價、穩房價、穩預期」的目標下，預期房地產市場調控政策仍會持續，全國商品房銷售節奏將輕微放緩。此外，隨著新型城鎮化的持續推進，一二線城市整體將保持平穩，三四線城市下行壓力增加，城市分化會更加明顯。



◇ 世茂海上絲綢之路博物館

銷售業績

2020年初，疫情突襲，開局艱難。世茂堅持精研產品力，篤實穩行，實現全年合約銷售額人民幣3,003.1億元，同比上升15.5%，完成年度銷售目標。累計合約銷售面積為1,712.6萬平方米，同比上升16.8%；平均銷售價格為每平方米人民幣17,536元。年內，為確保量價均衡穩健發展，本集團根據市場走勢策略性調整供貨，整體可售貨值去化率達63%，超越年初計劃目標，成功抵抗疫情衝擊，實現連續四年「高品質增長」。

審慎補充優質土地儲備

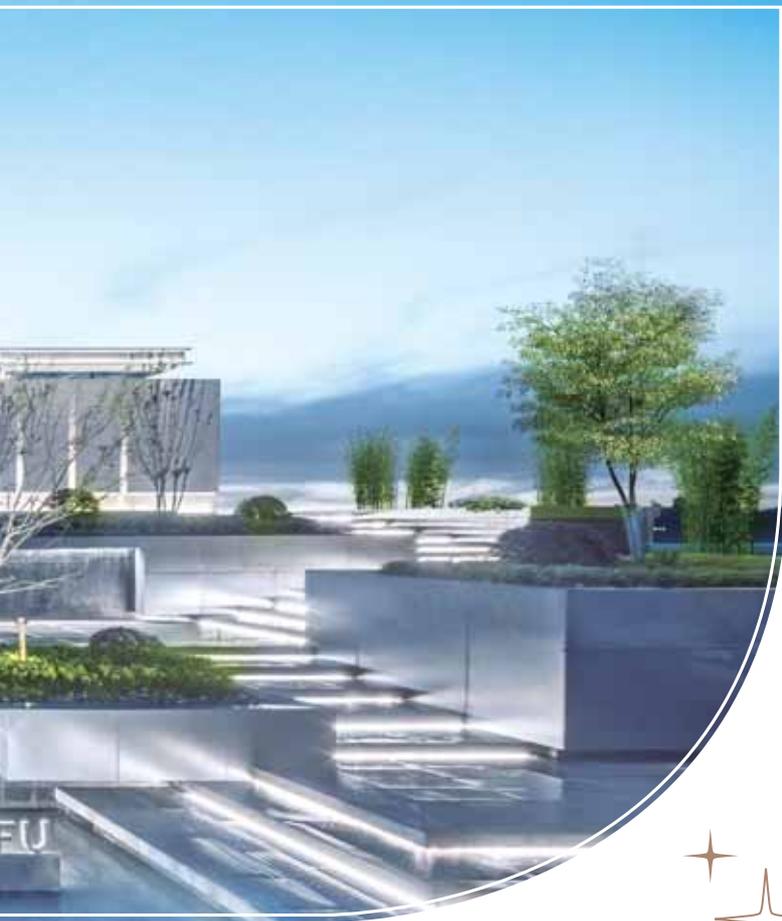
本集團秉持一貫穩健的態度，在補充土地儲備時審慎而積極。2020年上半年，土地市場因疫情成交驟降，世茂積極把握機遇，增加土地儲備1,232萬平方米，佔全年新增土地儲備80%。隨著疫情受控及在較寬鬆的貨幣環境下，土地市場在下半年持續升溫，地價居高不下，本集團在補充土地儲備方面更趨審慎。



◇ 義烏世茂江稠府

考慮到城市分化加劇，世茂持續深耕「核心城市群」，重點佈局在具備較高經濟發展水平及需求旺盛的一二線及強三四線城市。2020年，本集團通過多元購地策略，增加土地儲備1,535萬平方米，其中按土地總價來看，一二線及強三四線城市的佔比超過91%。從土地成本來看，新增土地儲備的平均樓面地價為每平方米人民幣5,916元。於2020年12月31日，本集團旗下擁有434個項目，分佈於全國逾100個核心城市，共8,175萬平方米(權益前)的優質土地，平均土地成本為每平方米人民幣5,188元。縱觀世茂發展版圖，已在全國熱點區域擁有總貨值逾人民幣13,800億元，其中粵港澳大灣區及長三角區域的總可售貨值分別達人民幣3,950億元及人民幣3,450億元。優質的土地儲備及相對合理的土地成本，為世茂長遠發展奠定了紮實良好的基礎。





堅持穩健的財務策略

2020年，在「三道紅線」、「房地產貸款集中度管理」等監管政策下，世茂敬畏市場、敬畏監管，已全面達成「三道紅線」財務指標要求，成為「綠檔」房企。

本集團全年實現回款額人民幣2,252億元，同時動態調整投資節奏，保持現金流充裕。於2020年12月31日，本集團賬面現金達人民幣684.7億元。淨負債率為50.3%，同比下降7.1個百分點，連續9年維持在60%以下。

世茂積極優化資本結構，通過適時適量配售股份和分拆物業管理業務獨立上市，擴大股東基礎，並增厚權益。此外，本集團債務結構健康，現金覆蓋短債比例高，融資渠道穩定。本集團境內5年期公司債利率低至3.2%，境外10年期美元優先票據利率低至3.45%。

本集團獲得境內外評級機構一致正面的評價。穆迪及標準普爾分別上調本集團「Ba1」及「BB+」的評級展望至「正面」，惠譽國際亦維持投資級評級；境內主要評級機構亦維持世茂「AAA」的主體最高信用等級。本公司於2020年6月起被納入恒生中國企業指數，成為50隻成份股之一。

世茂將一如既往堅持穩健的財務政策並下沉管理，適應監管新環境，強化風險管控，在行業向長期平穩健康發展轉型的過程中，體現出穩健的價值。

多元大飛機戰略

2021年是世茂實現連續五年「高品質增長」的關鍵之年。為成就「百年世茂」的願景，本集團將積極推進「大飛機戰略」的多元業務佈局—以物業開發為核心主體；以商業運營、酒店經營、物業管理及金融為堅實雙翼；以高科技、醫療、教育、養老、文化等投資為平衡發展關鍵尾翼。這架全速騰飛的「飛機」，不僅提升了世茂在穿越市場周期的競爭力，也為實現可持續發展注入強勁的內驅力。

✦ 主席報告

物業管理業務方面，2020年是世茂服務控股有限公司(「世茂服務」)第一個「三年發展規劃」的收官之年。通過三年來不斷變革與突破，世茂服務取得矚目成績，收入及淨利潤於2018年至2020年三年間分別實現94.3%及122.7%的複合增長率，居行業領先地位。在管面積及合約面積亦錄得大幅增長，截至2020年12月31日，世茂服務在管面積及合約面積分別達1.46億平方米及2.01億平方米。2021年，世茂服務將開啟第二個「三年戰略規劃」，以「美好生活智造者」為理念，圍繞社區的用戶、資產、城市開展服務，打造基礎物業管理服務、增值服務和智慧城市服務三大業務，形成「1+1+X」業務體系。

酒店業務方面，世茂始終專注於城市級以至世界級地標酒店的打造與經營。截至2020年12月31日，世茂酒店佈局核心城市，擁有27家(含籌建)國際品牌酒店，121家(含籌建及輸出管理)自主品牌酒店。當中已開業的自持酒店有24家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店及廈門康萊德酒店等，擁有客房數量逾7,600間。奢華度假品牌「御榕」第一家酒店—世茂御榕·武夷度假酒店已於2020年9月正式開業，香港東涌世茂喜來登酒店也於2020年12月正式開業。新冠疫情影響旅遊行業整體業績，特別是國際旅遊業。「後疫情」時代，國內酒店市場形成了內循環為主題的雙循環市場新格局，世茂積極調整運營思路，業績於二季度開始穩步復甦。2021年，長沙世茂希爾頓酒店及長春蓮花山茂御酒店將陸續開業，預計酒店業務的收入將會持續穩步提升。



◇ 南昌世茂泰禾南昌院子

◇ 漳州保利世茂璀璨濱江



◇ 武夷山世茂御榕•武夷度假酒店

✦ 主席報告

商娛樂業務方面，世茂致力於打造不同類型的商業標桿項目。經過多年的發展，世茂目前已進駐30多個城市，擁有60多個(含籌建)商業及主題娛樂項目。年內，縱使大環境遇冷，世茂旗下多個商業項目出租率實現逆勢上揚，部份項目整體出租率高達95%。新落成的深圳世茂前海中心和長沙世茂環球金融中心先後迎來多家知名企業入駐。同時，由世茂與比利時藍精靈版權方合作傾力打造的亞太區首家藍精靈樂園於2020年5月正式開業，開業半年已吸引逾70萬客流，成為長三角地區最受遊客歡迎的室內親子樂園之一。



◇ 鹽城世茂璀璨星河

社會責任

30年積累，世茂初心不變，在實現企業發展的同時，堅守社會責任。多年來，世茂積極投身脫貧攻堅，以醫療扶貧為重點。截至2020年末，世茂累計捐款超過人民幣17億元，公益項目覆蓋人口超過2,200萬。作為中國城鎮化進程的深度參與者，世茂積極探索和應用綠色建築，為城市賦能。截至2020年末，綠色建築總面積達6,463.6萬平方米，同比增長28%，其中LEED金級建築6座。此外，世茂長期致力於文化及創意領域的探索和發展，堅持以推動中華文化傳承為己任。2021年1月，世茂海上絲綢之路博物館盛大開館，為增強民族文化自信，再啟賦能新篇章。



✦ 南京明發世茂榮里花園

末期股息及特別股息

為回饋股東的支持及慶祝世茂服務於香港聯交所主板獨立上市，本公司董事會（「董事會」）建議派發末期股息每股90港仙（2019年：每股85港仙）及特別股息每股20港仙；連同中期股息每股60港仙及針對世茂服務引入戰略投資者而派發的特別股息每股10港仙，全年股息每股1.80港元（2019年：每股1.45港元）。

致謝

2020年新冠疫情突襲，在這嚴峻複雜的考驗之年，世茂萬眾一心，精進向前、穩定增長。在此，本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶，以及與本公司共同努力的董事、管理層和全體員工，致以衷心的感謝和深切的敬意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴大家的支持及關注。世茂將繼續秉持「匠心精神」，深度洞悉城市生活需求，依託集團多元業態，積極推動城市發展，為人民美好生活努力奉獻！

許榮茂

主席

香港，2021年3月30日



管理層 討論與分析



ELEVATOR HALL

✦ 管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團收入主要包括物業銷售、物業管理、商業運營及酒店經營業務。截至2020年12月31日止年度，本集團收入達人民幣1,353.5億元，較2019年人民幣1,115.2億元增長21.4%。年內物業銷售收入為人民幣1,261.3億元，佔收入總額的93.2%，較2019年增長19.8%。入賬銷售面積為830.6萬平方米，較2019年增長18.3%；平均入賬銷售價格為每平方米人民幣15,187元。

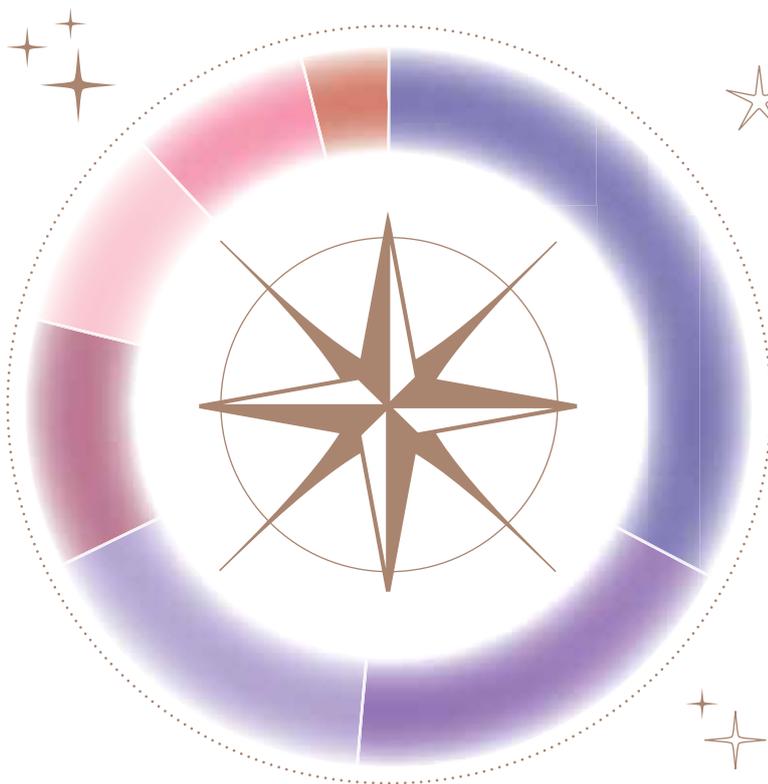
2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2020年本集團合約銷售額達人民幣3,003.1億元，累計合約銷售總面積為1,712.6萬平方米，同比分別上升15.5%及16.8%；平均銷售價格為每平方米人民幣17,536元，持續穩步實現「高品質增長」。



◇ 青島世茂·悅海

2020年按區域劃分的入賬銷售額如下：



◆ 海峽發展區	33.0%
◆ 浙江區	18.6%
◆ 蘇滬區	16.2%
◆ 華北區	11.1%
◆ 西部區	9.2%
◆ 山東區	8.2%
◆ 華中區	3.7%



2020年，本集團積極應對新冠疫情的影響，把握各地政府靈活實施「因城施策」及貨幣政策相對寬鬆的契機，以前瞻性的佈局助力業績穩步向前。展望2021年，本集團將推出約2,037萬平方米的可售面積，連同截至2020年12月31日止約1,059萬平方米的可售面積，本集團於2021年可出售總面積約為3,096萬平方米。

2021年可供銷售之重點項目如下：

地區	項目	可售面積 (平方米)
海峽發展區	廣州亞運城	348,439
	福州帝封江	169,489
	廣州金融城	152,000
	寧德天山東	132,300
	廣州曾江	96,400
	杭州臨安	88,000
	福州泉頭	81,000
華北區	北京通州北區	157,255
	北京分鐘寺	118,400
	天津武清黃莊	66,499
蘇滬區	淮北泉山路	147,300
	南京江浦G24	127,300
	常州丁塘河	108,000
	上海嘉美路	37,221
	南京下關	34,353
浙江區	溫州虹橋	121,463
	紹興大越路	99,318
	嘉興平湖	75,449
	寧波潘火	63,300
	義烏古母塘	56,200
西部區	重慶萬州如意	173,398
	重慶巴南	99,207
	重慶千廝門	58,484
華中區	武漢錦繡長江	72,166
	合肥高新	62,410
小計(上述重點項目)		2,745,351
2021年可供銷售之其他項目		17,620,451
已竣工之庫存		2,197,214
截至2020年12月31日止未竣工之可供銷售項目		8,394,154
合計		30,957,170



3) 策略性調整開發計劃，保持品質增長

為確保量價均衡穩健發展，本集團根據市場走勢策略性調整供貨及開發計劃。2020年，本集團在建面積達5,773萬平方米，竣工的總樓面面積約為987萬平方米，較去年同期的951萬平方米上升4%。展望2021年，本集團計劃在建面積約6,000萬平方米，竣工總樓面面積約1,150萬平方米，保持有品質的持續增長態勢。

4) 審慎補充優質土地儲備，為長遠發展奠定堅實基礎

考慮到城市分化加劇，世茂持續深耕「核心城市群」，重點佈局在具備較高經濟發展水平及需求旺盛的一二線及強三四線城市。2020年，本集團通過多元購地策略，增加土地儲備1,535萬平方米，其中按土地總價來看，一二線及強三四線城市的佔比超過91%。從土地成本來看，新增土地儲備的平均樓面地價為每平方米人民幣5,916元。於2020年12月31日，本集團旗下擁有434個項目，分佈於全國逾100個核心城市，共8,175萬平方米(權益前)的優質土地，平均土地成本為每平方米人民幣5,188元。縱觀世茂發展版圖，已在全國熱點區域擁有總貨值逾人民幣13,800億元，其中粵港澳大灣區及長三角區域的總可售貨值分別達人民幣3,950億元及人民幣3,450億元。優質的土地儲備及相對合理的土地成本，為世茂長遠發展奠定了紮實良好的基礎。

本集團於2020年獲取土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃	每平方米	本集團	
			(應佔權益)	建築面積	成本		
			(人民幣百萬元)	(權益前)	(千平方米)	(人民幣元)	權益
1. 青島辛安地塊	2020年1月	住宅	1,083	352	3,073	100%	
2. 濟南唐冶項目(上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)合作項目)	2020年1月	商業	1,007	388	2,597	100%	
3. 武漢左嶺新城項目(上海世茂合作項目)	2020年1月	住宅及商業	355	268	4,405	30%	
4. 義烏古塘地塊	2020年2月	住宅及配套商業	768	183	8,411	50%	



新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃	每平方米	本集團
			(應佔權益)	建築面積	成本	
			(人民幣百萬元)	(千平方米)	(人民幣元)	
5. 溫州甌江口淺灘一期 E-16-03地塊	2020年2月	住宅及配套商業	1,202	239	5,032	100%
6. 北京昌平區東小口鎮 HC-022、HC-027地塊	2020年3月	住宅	2,703	170	37,407	43%
7. 東莞萬江2020WR004號地塊	2020年3月	住宅及配套商業	555	98	16,725	34%
8. 佛山禪城綠島湖地塊	2020年3月	住宅	1,053	154	10,220	67%
9. 福清2020-3號地塊	2020年4月	住宅及配套商業	549	283	5,717	34%
10. 海口粵泰蘭馨項目	2020年4月	住宅	868	225	7,708	50%
11. 肇慶端州區河灘地宗地二	2020年4月	住宅及配套商業	1,043	398	2,623	100%
12. 福州長樂2020-01#航城8號地塊	2020年4月	住宅及配套商業	600	99	12,063	50%
13. 福州2020-15#金雞新苑地塊	2020年4月	住宅及配套商業	724	127	14,255	40%
14. 北京工體西路3號項目	2020年5月	住宅	145	28	52,605	10%
15. 紹興鏡湖大越路6號地塊	2020年5月	住宅及配套商業	1,261	209	12,066	50%
16. 東莞沙田鎮福祿沙村地 2020WR010	2020年5月	住宅及配套商業	505	126	11,785	34%
17. 福州帝封江地塊二 (上海世茂合作項目)	2020年5月	住宅及商業	3,137	520	11,832	51%
18. 佛山順德潭洲村 星英半島南側地塊	2020年5月	住宅及配套商業	1,376	125	11,000	100%
19. 寧波潘火地塊 (上海世茂合作項目)	2020年6月	住宅及商業	3,380	221	15,318	100%
20. 東莞虎門鎮龍眼社區地塊	2020年6月	住宅及配套商業	1,283	151	17,303	49%

✦ 管理層討論與分析

新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃	每平方米	本集團
			(應佔權益) (人民幣百萬元)	建築面積 (權益前) (千平方米)	成本 (人民幣元)	
21. 南京棲霞區堯化街道興智科技城地塊一	2020年7月	住宅	2,523	593	9,455	45%
22. 北京分鐘寺L41地塊	2020年7月	住宅	3,341	88	75,519	50%
23. 北京分鐘寺L-39地塊	2020年7月	住宅	2,105	55	77,893	49%
24. 上海嘉定區南翔鎮JDC2-0202單元21-02地塊	2020年7月	住宅	526	39	27,254	49%
25. 肇慶端州區河灘地宗地三(上海世茂合作項目)	2020年7月	住宅及商業	1,684	494	3,410	100%
26. 佛山順德大良街道地塊(TD2020(SD)WG0023號)	2020年8月	住宅	660	251	10,517	25%
27. 三亞月川B、C、D地塊(上海世茂合作項目)	2020年11月	商業	1,169	165	7,082	100%
28. 成都安靖165畝項目(上海世茂合作項目)	2020年11月	住宅及商業	1,330	265	5,018	100%
其他(土地總價小於人民幣10億元項目)	2020年全年		14,229	9,033		
合計			51,164	15,347	5,916	

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發展商業房地產。上海世茂以「提升城市生活品質」為使命，致力於綜合商業地產的專業化開發和經營，通過成熟及優秀的商業綜合體地產運營管理團隊，以實現資產規模有效增長、經營業績穩步增長，物業價值逐步顯現的發展目標。

2020年，縱使大環境遇冷，世茂旗下多個商業項目出租率實現逆勢上揚，部份項目整體出租率高達95%。新落成的深圳世茂前海中心和長沙世茂環球金融中心先後迎來多家知名企業入駐。2020年下半年，青島世茂52+及長沙世茂52+先後迎來正式開業，以豐富業態、多品牌的商業綜合體賦能城市生活。在文娛業務方面，由世茂與比利時藍精靈版權方合作傾力打造的亞太區首家藍精靈樂園於2020年5月正式開業，開業半年已吸引逾70萬客流，成為長三角地區最受遊客歡迎的室內親子樂園之一。此外，2020年，世茂商業在業界獲得高度評價，榮獲「2020中國房企商業物業價值Top 100(第11位)」及「第十屆(2020)IF•商業地產年會卓越企業」等多項專業機構獎項，印證了世茂商業年內不斷攀升的品牌知名度和認可度。

物業管理

物業管理業務方面，世茂集團透過控股子公司世茂服務從事物業管理業務。2020年是世茂服務第一個「三年發展規劃」的收官之年，過去三年，世茂服務不斷改革與突破，實現連續有品質的高速增長。2020年，世茂服務收入達人民幣50.3億元，同比增長101.9%，居行業領先地位。年內，在管建築面積及合約建築面積亦錄得大幅增長，於2020年12月31日，世茂服務在管建築面積及合約建築面積分別達1.46億平方米及2.01億平方米，較2019年12月31日分別增長114.4%及99.4%。

2021年，世茂服務將開啟第二個「三年戰略規劃」。以「美好生活智造者」為理念，圍繞用戶、資產、城市開展服務，打造基礎物業管理服務、增值服務和智慧城市服務三大業務板塊，形成「1+1+X」業務體系。世茂服務的業務體系聚焦基礎物業服務，通過「內生+外延」做大規模，同時做優品質和效率。另外，圍繞用戶和資產佈局高潛力賽道打造專業化能力，驅動增值服務發展。未來，世茂服務將致力滿足各地方政府對城市服務的需求，同時探索向政府和企業提供更深度的服務，以佈局智慧城市服務這一賽道。

酒店經營

截至2020年12月31日止，本集團自持酒店已開業的有24家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店、上海世茂皇家艾美酒店、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及紹興世茂皇冠假日酒店等。奢華度假品牌「御榕」第一家酒店、也是中國首家宋代風格的「舟行謐境」度假體驗空間—世茂御榕·武夷度假酒店已於2020年9月正式開業。香港東涌世茂喜來登酒店也於2020年12月正式開業。上海世茂皇家艾美酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店也已全面改建完工。目前本集團擁有客房數量逾7,600間。另外，租賃直營酒店有6家，包括上海松江世茂睿選酒店、上海虹橋世茂睿選尚品酒店，廈門湖濱世茂睿選酒店，成都中心世茂睿選尚品酒店、廈門凡象酒店及新開業的武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量超1,100間。2020年受新冠疫情影響，旅遊行業整體業績有所下滑，特別是國際旅遊業。後疫情時代，國內的酒店市場形成了內循環為主題的雙循環市場新格局。世茂酒店積極調整運營思路，通過有步驟、有節奏地階段性部署，整體業績於下半年逐漸恢復，全年接待客流超過660萬。

2020年，世茂酒店有條不紊地完成了數字營銷矩陣的深化，同步開啟與攜程、飛豬、微信商城的深度合作，創造了數字線上官方平台年總銷售額超人民幣1.4億元的佳績。與此同時，作為酒店行業跨界的先行者，世茂和眾多品牌展開合作，如Max Mara、優酷《少年之名》、喜馬拉雅App、以及以中國李寧為代表的國潮品牌，為賓客們構建連接品質生活的多元化平台。

截止2020年底，世茂已擁有27家(含籌建)國際品牌酒店，121家(含籌建及輸出管理)自主品牌酒店。其中2020年新簽約酒店32家，其中一二線城市酒店22家，佔比達69%。



財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	135,353	111,517
毛利	39,667	34,131
經營利潤	30,193	29,203
股東應佔利潤	12,628	10,898
每股盈利－基本(人民幣分)	361.5	331.1

收入

截至2020年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣1,353.53億元(2019年：人民幣1,115.17億元)，較2019年增加21.4%。本集團93.2%(2019年：94.4%)的收入來自物業銷售，6.8%(2019年：5.6%)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：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
物業銷售	126,133	105,291
酒店經營收入	1,447	2,097
商業運營收入	1,538	1,428
物業管理收入及其他	6,235	2,701
合計	135,353	111,517

* 收入不包括關聯方收入或來自本集團收入。

(i) 物業銷售

截至2020年及2019年12月31日止年度物業的銷售額載列如下：

	2020年		2019年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
海峽發展區	2,959,329	41,643	2,347,278	34,783
浙江區	1,095,066	23,481	779,388	15,890
蘇滬區	1,310,412	20,437	1,175,334	23,863
華北區	404,869	14,006	477,578	8,460
西部區	1,120,663	11,588	984,763	10,082
山東區	1,081,458	10,322	810,742	7,748
華中區	333,763	4,656	443,727	4,465
合計	8,305,560	126,133	7,018,810	105,291

(ii) 酒店收入

酒店經營收入載列如下：

	開業日期	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	265	279
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	169	394
廈門康萊德酒店	2016年8月	118	158
上海世茂皇家艾美酒店	2006年9月	110	215
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	97	115
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	73	86
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	72	125
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	72	97
福州世茂洲際酒店	2014年1月	66	101
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	64	87
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	49	67
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	49	59

◇ 清遠雲錦春曉



✦ 管理層討論與分析

	開業日期	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	2013年10月	46	65
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	45	62
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	43	54
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	29	32
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	19	24
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	17	32
武夷山世茂御榕·武夷度假酒店	2020年9月	15	–
紹興世茂假日酒店	2011年9月	14	32
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	6	–
其他		9	13
合計		1,447	2,097

酒店經營收入由2019年的人民幣20.97億元減少約31.0%至2020年的人民幣14.47億元，收入減少主要是由於新冠疫情導致國際旅客減少，但下半年降幅較2020年上半年已大幅度收窄。

(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他

商業運營收入從2019年的人民幣14.28億元增加約7.7%至2020年的人民幣15.38億元，租金收入則略為增加1.1%。同時，通過「夜市」等多元業務實現新的收入增長。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	208	230
北京世茂大廈	2009年7月	154	172
濟南世茂國際廣場	2014年5月	152	164
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	66	82
上海世茂大廈	2018年12月	65	42
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	61	47
南京海峽城(商業)	2014年12月	55	45
昆山世茂廣場	2012年4月	52	56
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	48	58
深圳世茂前海中心	2020年7月	32	–
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	30	33
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	26	32
上海世茂商都	2010年11月	24	32

	開業日期	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
常熟世茂世紀中心	2009年1月	16	22
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	10	13
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	9	–
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	5	6
雜項租金收入		63	30
租金收入小計		1,076	1,064
商業運營相關服務收入		462	364
合計		1,538	1,428

物業管理收入及其他由2019年的人民幣27.01億元增加約130.8%至2020年的人民幣62.35億元，主要由於物業管理服務及項目管理費收入大幅增加。

銷售成本

銷售成本由2019年的人民幣773.86億元增加23.6%至2020年約人民幣956.85億元，與銷售增長一致。

銷售成本的分析如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	84,794	69,428
資本化借貸成本	6,298	4,871
酒店、商業運營、物業管理和其他直接經營成本	3,885	2,486
銷售稅	708	601
合計	95,685	77,386

投資物業公允價值收益－淨額

年內，本集團錄得公允價值收益總額約為人民幣3.98億元(2019年：人民幣23.35億元)，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。扣除經確認遞延所得稅項約人民幣1.00億元(2019年：人民幣5.84億元)後的公允價值收益淨額合共為人民幣2.98億元(2019年：人民幣17.51億元)。

✦ 管理層討論與分析

◇ 佛山世茂弘陽綠島湖公館



營銷及市場推廣成本和行政開支

本集團通過費用全面預算和動態跟蹤，將費用實際使用與業績達成率嚴格掛鉤。其中可售物業營銷及市場推廣成本和行政開支佔2020年合約銷售的比例為2.4%（2019年：1.9%），處於行業較有競爭力水準。出現升幅主要是由於新冠疫情蔓延全球，以及產品結構多元化（即商業辦公室）。

應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司及合營企業利潤由2019年的人民幣0.97億元上升至2020年的約人民幣1.59億元，主要是由於確認廣州亞運城項目錄得的利潤所致。

稅項

年內，本集團稅項撥備約為人民幣141.29億元，其中中國土地增值稅（「土地增值稅」）為人民幣66.31億元（2019年：人民幣126.35億元，其中土地增值稅為人民幣56.45億元）。土地增值稅的增加與毛利增長一致。

股東應佔利潤

年內股東應佔利潤由2019年約人民幣108.98億元增加15.9%至2020年的人民幣126.28億元，主要是由於核心利潤增加。

股東應佔核心業務利潤是指撇除稅後主要非經常性或非現金項目包括股東應佔利潤之投資物業公允價值收益、應佔聯營公司及合營企業業績、借款產生的匯兌損益、金融資產減值撥備以及折舊和攤銷等後的淨利潤。

撇除稅後主要非經常性或非現金項目的淨影響，年內股東應佔核心業務淨利潤上升17.2%至約人民幣122.83億元。2020年的股東應佔核心業務淨利潤率為13.6%。加上出售部分世茂服務權益之股東應佔稅後收益約人民幣29.40億元，年內股東應佔核心業務淨利潤大幅上升45.2%至約人民幣152.23億元。



2020年5月，本集團從戰略投資者獲得人民幣17.29億元的現金對價，以換取本集團之附屬公司世茂服務相當於其股權10%的可轉換可贖回股份，5%為發行新股，而5%的股份為出售本集團原有權益。2020年10月（包括於2020年11月25日根據部分行使超額配股權而發行股份），本集團附屬公司世茂服務首次公開招股上市，發行25%公眾股，其中15%為發行新股，10%為出售本集團原有權益，本集團獲得100.70億港元。兩次出售的稅後收益總額為約人民幣29.40億元，代表出售本集團部分原有權益所收對價超過應佔資產淨值的份額，惟未在適用的會計準則下確認於本集團的損益表中。

流動資金及財務資源

「三道紅線」法規所涉及的所有指標均達到標準。本集團於2020年底前迅速發展成為「綠檔」企業。

	於12月31日	
	2020年	2019年
淨負債率 ¹	50.3%	57.4%
剔除預售後的資產負債率 ²	68.1%	70.6%
現金短債比 ³	1.16	1.05

¹ 淨負債率按借貸總額（包括短期及長期借貸）減現金結餘（包括受限制現金）除以權益總額（包括永續資本工具）計算。

² 資產負債率按負債總額減預收款項（包括合約負債及有關增值稅）除以資產總額減預收款項（包括合約負債及有關增值稅）計算。於2020年12月31日，合約負債及有關增值稅約為人民幣1,114億元，其中包含綜合資產負債表中「合約負債」約人民幣1,061億元以及包含在「其他應付款—其他應付稅項」中待轉增值稅約人民幣53億元（綜合財務報表附註5(b)）。

³ 現金短債比按現金及現金等價物減預售監管資金除以短期借貸計算。於2020年12月31日，預售監管資金約為人民幣186億元。

✦ 管理層討論與分析

◇ 珠海世茂港珠澳口岸城



於2020年12月31日，本集團的借貸還款期載列如下：

人民幣百萬元

銀行借貸及其他金融機構借貸以及債券

一年以下	29,074
一年至二年	45,352
二年至五年	33,954
五年以上	4,627

高級票據

一年以下	7,467
一年至二年	6,502
二年至五年	9,737
五年以上	8,430

合計	145,143
----	---------

融資活動

本集團秉承穩健的財務政策，保持融資優勢和健康的資本結構。借貸總額由2019年12月31日的約人民幣1,265.6億元增加14.7%至2020年12月31日的約人民幣1,451.4億元；於2020年12月31日，短期借款約佔25.2%，長期借款約佔74.8%。其中債券市場融資約佔43%。



2020年面對市場狀況波動，監管機構對房企政策日益收緊及監管力度加大，如「三道紅線」及「房地產貸款集中度管理」。敬畏市場、敬畏監管，本集團謹慎融資並主動降低負債率，增厚股本，優化資本結構。

首先，本公司以先舊後新方式配售股份，取得69億港元，並獲國際知名長線基金領投。於5月完成引入戰略投資者並於10月分拆世茂服務於香港聯交所主板獨立上市，成功募集超過100億港元。本集團發揮港股股權融資優勢，有效防禦市場系統性風險。

其次，世茂發揮在債券市場上的融資優勢。2020年，本集團合共發行人民幣143億元公司債券，均屬長期債券，其中上海世茂建設有限公司發行的五年期債券利率為3.2%，再創新低。

此外，在境外市場流動性相對寬鬆的情況下，本集團把握時機發行長債。7月發行10年期優先票據3億美元，利率為4.6%。2021年1月，發行8.72億美元的10年期優先票據，利率為3.45%，創本集團境外發債期限最長、利率最低紀錄。

在原有資源基礎之上，本集團持續拓展融資合作夥伴。於2020年12月31日，本集團與約60家境內外金融機構保持緊密的戰略合作關係，包括與多家大型銀行建立總對總合作關係，保障本集團的按揭貸款。於2020年底，未動用的銀行及其他金融機構融資額度為人民幣700億元。

得益於本集團良好的發展及多元化的融資渠道，於2020年12月31日，本集團綜合融資成本為5.6%，維持行業較低水平。

✦ 管理層討論與分析

配售事項及認購事項

於2020年1月17日，本公司與配售代理及賣方Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)訂立配售與認購協議(「第一份協議」)，據此，配售代理有條件同意以全面包銷基準按每股29.58港元之配售價配售158,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Gemfair有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的本公司之新普通股股份。認購股份的面值為15,800,000港元且市值為5,071.8百萬港元，乃根據於第一份協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股32.10港元計算。認購的淨價格為每股29.35港元。董事認為配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。本公司擬將所得款項淨額用於項目開發、償還本公司債務及本集團一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2020年1月17日之公告。於2020年1月31日，本公司已完成配售現有股份及根據於本公司2019年股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)配發及發行股份。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為4,638百萬港元。截至2020年12月31日，本集團將所得款項淨額約293百萬港元用於項目開發、約4,111百萬港元用於償還本公司債務及約234百萬港元用於本集團一般營運資金。

於2020年4月22日，本公司與配售代理及賣方Gemfair訂立配售與認購協議(「第二份協議」)，據此，配售代理有條件同意以全面包銷基準按每股29.73港元之配售價配售78,204,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Gemfair有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的本公司之新普通股股份。認購股份的面值為7,820,400港元且市值為2,377百萬港元，乃根據於第二份協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股30.40港元計算。認購的淨價格為每股29.55港元。董事認為配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。本公司擬將所得款項淨額用於項目開發、償還本公司債務及本集團一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2020年4月22日之公告。於2020年5月5日，本公司已完成配售現有股份及根據一般授權配發及發行股份。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為2,311百萬港元。截至2020年12月31日，本集團將所得款項淨額約224百萬港元用於項目開發、約1,971百萬港元用於償還本公司債務及約116百萬港元用於本集團一般營運資金。

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自美元及港元借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施抵禦匯率波動的風險。

首先，位於香港的物業未來的銷售和運營，可以對沖部分外匯敞口風險。

其次，本集團也購買了一定比例的金融衍生工具。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣655.75億元的物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途的落成物業以及受限制現金，作為本集團所獲銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣255.34億元。

資本及物業開發開支承擔

於2020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584.43億元。



◇ 北京世茂天譽

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共僱用24,334名僱員（於2019年12月31日：20,515名僱員，經重列），其中6,364名從事物業開發。年內，薪酬開支總額約為人民幣32.30億元。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。本公司董事會已於2011年12月30日採納本公司股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並鼓勵其繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

董事會 報告

世茂集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2020年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展及管理、投資及酒店營運，其主要附屬公司的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註37。

業績及股息

本集團於截至2020年12月31日止年度之業績載列於本年報第78頁至180頁。

本公司董事會(「董事會」)建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股普通股90港仙及特別股息每股普通股20港仙。建議之末期股息及特別股息，連同已於2020年9月25日派發之中期股息每股普通股60港仙及特別股息每股普通股10港仙，截至2020年12月31日止年度合共派發股息每股普通股1.80港元(2019年：1.45港元)。建議之末期股息及特別股息，倘於2021年6月8日(星期二)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得通過，將於2021年7月19日(星期一)派發予於2021年6月17日(星期四)名列在本公司股東名冊之股東。



◇ 蘇州世茂銅雀台

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由2021年6月2日(星期三)至2021年6月8日(星期二)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的資格。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月1日(星期二)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (ii) 於2021年6月16日(星期三)及2021年6月17日(星期四)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議之末期股息及特別股息的資格。為確保合資格獲派末期股息及特別股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月15日(星期二)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上文分段(i))。

於上述分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。



業務回顧

有關本集團於截至2020年12月31日止年度之業務回顧及本集團未來業務發展之討論以及本集團可能面對的潛在風險及不明朗因素載列於本年報第8頁至15頁之主席報告及第16頁至33頁之管理層討論與分析。本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註3。本集團採用財務關鍵表現指標對其本年度表現之分析載列於本年報第6頁至7頁之五年財務概要。於報告期後發生並影響本集團之重大事項詳情載列於第178頁之綜合財務報表附註42。上述討論構成董事會報告一部分。

◆ 董事會報告



◇ 杭州世茂樓棠譽灣

本集團致力環境保護，並採取各樣措施履行對保護環境的責任。本集團把節約資源和保護生態環境的理念貫穿於經營管理的全過程，為永續的都市化發展道路奠基。在資源運用方面，本集團落實採用有效使用資源(包括天然資源)的政策，達致減少資源浪費、再用資源及減低對環境及資源可能造成重大影響。

本集團遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《都市生活垃圾管理辦法》及其他對本集團運營有重大影響的相關法律及規例，減少本集團生產和運營過程中帶來的環境影響。從運營、設計、工程實施到物業服務全過程開展全方位的環境管理。

本集團視僱員、投資者、股東、客戶、承建商、供應商、政府以及非政府組織夥伴等為主要持份者。考慮到對不同群組的影響各異，採用了多種途徑與其進行持續溝通。本集團不忘匠心使命，致力按持份者期望回饋他們。本集團持續為股東創造穩定的價值回報，在經濟效益與社會效益並重的道路上闊步前行；秉持精誠合作，攜手達致共贏的發展觀，與合作夥伴共同成長；堅持以客戶需求為導向，用最具匠心的產品及服務不斷提升客戶生活品質。同時，董事會認為僱員為本集團成功之主要元素之一，非常關注僱員的長遠職業發展，為僱員進行定期培訓，以確保彼等技能和知識與時並進。

本集團之環保政策及表現的進一步資料，以及與本集團主要持份者的關係載於本集團之環境、社會及管治報告內。

儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於綜合財務報表附註44和23。

◇ 麗水世茂雲圖



主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目之股東)持有上述主要供應商之任何權益。

銀行及其他借貸

本公司及本集團於2020年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載列於綜合財務報表附註25。所得款項作為本公司債務再融資以及本集團業務發展及其他一般企業用途。

捐款

本集團於年內的慈善捐款及其他捐獻為人民幣134,759,000元(2019年：人民幣83,032,000元)。

物業及設備

本集團之物業及設備詳情載列於綜合財務報表附註6。

股本

本公司於2020年1月及5月分別完成兩次股份配售，進一步詳情請參閱「管理層討論與分析」。

本公司於截至2020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22。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載列於本年報第7頁。

優先購買權

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

✦ 董事會報告

董事

於年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

許榮茂先生(主席)
許世壇先生(副主席及總裁)
湯沸女士
呂翼先生(於2020年1月2日獲委任)

非執行董事

葉明杰先生(於2021年1月1日獲委任)
劉賽飛先生(於2020年1月2日辭任)

獨立非執行董事

簡麗娟女士
呂紅兵先生
林清錦先生

根據組織章程細則第86(3)條，葉明杰先生於上屆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，而彼符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

根據組織章程細則第87條，三位董事許世壇先生、呂紅兵先生及林清錦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。



◇ 龍岩大唐世茂世家文苑

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

董事會已於2011年12月30日(「該採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團之入選僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。根據股份獎勵計劃，可授予的股份的最高數量為本公司於該採納日期已發行股本的2%(即69,319,016股股份)。



◇ 佛山世茂望樾

◆ 董事會報告

於截至2020年12月31日止年度內，本集團根據股份獎勵計劃授出合共4,341,514股股份予若干執行董事及入選僱員，包括授出160,419股股份予許世壇先生、180,681股股份予湯沸女士及123,560股股份予呂翼先生，該等人士皆為本公司董事。此外，截至2020年12月31日止年度內，已歸屬之獎勵股份為5,651,389股。

股票掛鈎協議

除上文所披露外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2020年12月31日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：



◆ 寧德天悅時代廣場

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,299,242,942 ^(附註1)	64.993%
許世壇	實益擁有人	3,481,852 ^(附註2)	0.098%
湯沸	實益擁有人	1,189,372 ^(附註3)	0.034%
呂翼	實益擁有人	505,088 ^(附註4)	0.014%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)持有的1,947,984,000股股份及由世盈財經有限公司(「世盈財經」)持有的351,258,942股股份。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股份中擁有權益。
2. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的255,214股股份被視為擁有的權益。
3. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的254,954股股份被視為擁有的權益。
4. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的174,353股股份被視為擁有的權益。

(2) 相聯法團股份的好倉－世茂服務控股有限公司(「世茂服務」)

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	1,600,142,501 ^(附註1)	67.689%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair持有的31,934,159股股份、世盈財經持有的10,856,342股股份及本公司全資附屬公司Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)持有的1,557,352,000股股份。Gemfair及世盈財經分別持有本公司55.064%及9.929%權益。Gemfair及世盈財經均為許榮茂先生全資擁有。根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視作於Gemfair、世盈財經及Best Cosmos所持有的股份中擁有權益。

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

董事購買股份或債券之權利

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

✦ 董事會報告

主要股東權益

於2020年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據證券及期貨條例第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
好倉			
Gemfair	附註1	1,947,984,000	55.064%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	55.064%
世盈財經	附註3	351,258,942	9.929%
The Capital Group Companies, Inc.	附註4	215,143,000	6.081%

附註：

1. 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。
2. 所披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。
3. 所披露的權益指世盈財經持有本公司的權益，世盈財經乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。
4. 所披露的權益指The Capital Group Companies, Inc.透過其受控法團持有本公司的權益。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2020年12月31日止年度以下董事被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務所擁有權益。

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

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

獲准許的彌償條文

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

購買、出售或贖回上市證券

於截至2020年12月31日止年度：

- (1) 上海世茂股份有限公司(為本公司擁有63.92%權益的附屬公司)贖回本金總額為人民幣1,300,000,000元於2020年1月6日到期固定利率為4.50%的中期票據、本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020年3月25日到期固定利率為3.67%的短期融資券、本金總額為人民幣2,500,000,000元於2020年7月11日到期固定利率為4.95%的長期債券、本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020年9月20日到期固定利率為5.15%的長期債券、本金總額為人民幣500,000,000元於2020年10月17日到期固定利率為5.19%的長期債券及本金總額為人民幣970,000,000元於2020年12月17日到期利率為5.00%的中期票據。
- (2) 於完成日期為2020年1月17日的配售及認購協議後，本公司已於2020年1月31日按發行價每股29.58港元配發及發行158,000,000股股份。
- (3) 於完成日期為2020年4月22日的配售及認購協議後，本公司已於2020年5月5日按發行價每股29.73港元配發及發行78,204,000股股份。

除上文所披露外，於截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

關連交易

於2020年9月11日，本公司、Best Cosmos、世茂服務及其若干附屬公司、SCC Growth V 2020-B, L.P.、SCC Growth IV Holdco A, Ltd.、意像架構投資(香港)有限公司(連同SCC Growth V 2020-B, L.P.及SCC Growth IV Holdco A, Ltd.，統稱「投資人」)以及許榮茂先生(「許先生」)訂立日期為2020年5月8日的世茂服務股東協議之修訂契據(「修訂契據」)。根據修訂契據，訂約方協定本公司及Best Cosmos將解除彼等向投資人提供回購其全部或部份於世茂服務之股權承諾(「贖回承諾」)，而作為替代，許先生將承擔所有與贖回承諾有關的責任及義務。倘投資人要求許先生購買投資人於世茂服務的所有股權，則許先生應付投資人的代價金額應等於投資人就彼等於世茂服務的所有權益已付的原始認購價(總計約244.54百萬美元)加上8%年利率扣減就投資人於世茂服務的股權已宣派及派付的任何股息。許先生概無就轉讓贖回承諾支付或收取任何代價。

許先生為本公司主席、執行董事及控股股東(定義見上市規則)。因此，許先生為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章訂立修訂契據及投資人根據修訂契據對許先生潛在行使贖回承諾可能構成本公司的關連交易。

於2020年10月30日，贖回承諾在世茂服務股份於聯交所主版上市後終止並失效。

上述交易的詳情已列載於本公司日期為2020年9月11日及2020年9月18日之公告。

關聯方交易

本集團於日常業務過程中進行的主要關聯方交易載列於綜合財務報表附註41。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先生（統稱「承諾控股股東」）簽訂以世茂服務（其本身及其各附屬公司，統稱「世茂服務集團」）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2020年12月31日止年度，本集團及其緊密聯繫人（世茂服務集團成員公司除外）已遵守不競爭契約之條款。



根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司訂立協議如下：

- (1) 於2017年10月30日已訂立融資協議，獲提供金額分別為680,000,000美元及5,890,000,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)作為融資代理人訂立。
- (2) 於2018年7月31日已訂立融資協議，獲提供金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人及交通銀行股份有限公司香港分行(「香港交通」)作為貸款人訂立。
- (3) 於2018年9月14日已訂立融資協議，獲提供金額分別為290,000,000美元及2,614,500,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。
- (4) 於2019年6月26日已訂立融資協議，獲提供金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人及香港交通作為貸款人訂立。
- (5) 於2019年8月9日已訂立融資協議，獲提供金額分別為837,850,000美元及3,994,000,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。

◆ 董事會報告



◆ 福州世茂帝封江

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

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事知悉的情況下，於截至2020年12月31日止年度及截至本報告日期止，本公司根據上市規則規定一直保持足夠公眾持股量佔本公司已發行股份25%以上。

企業管治

本公司致力達致及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東之利益十分重要。有關本公司所採納企業管治常規及守則的資料載列於本年報的企業管治報告第48至66頁。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度財務報表，任期將屆滿，惟符合資格，並願意於本公司應屆股東週年大會膺選連任為本公司核數師。

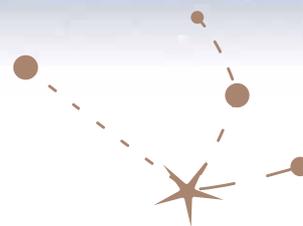
代表董事會

許榮茂

主席

香港，2021年3月30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，長遠可提升本集團以及股東的利益。

於截至2020年12月31日止財政年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文，惟其中涉及一項偏離則除外，該項偏離為守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。該項偏離相關守則條文的原因列述於下文「G.1有效溝通」一段。

B. 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則。在公佈本集團中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確定彼等在本財政年度內已遵守標準守則內列載的所須標準。



C. 董事

C.1 董事會

於本報告日期，本公司董事會(「董事會」)共有八名董事，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

董事會每年舉行四次例會(每季一次)，並於有需要時舉行會議。於截至2020年12月31日止財政年度內，共舉行四次董事會會議，所有董事均有出席。年內全體董事均親身或採用電子通訊方式出席董事會會議。董事出席記錄詳情見載於第56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。





◇ 杭州世茂國風大境

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。

C.2 主席及總裁

主席及總裁兩個角色有互輔作用，但更重要的是，兩者獨立分明並有明確的職責分工。董事會主席許榮茂先生負責領導董事會制訂政策及業務方針和確保董事會履行職責。副主席兼總裁許世壇先生則負責本集團整體營運及行政責任，以及領導本集團管理層落實由董事會訂定之方針及政策。

✦ 企業管治報告

其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會制定之策略及政策。

C.3 董事會組成

董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，於截至2020年12月31日止財政年度內及截至本報告日期止董事的姓名臚列如下：

執行董事

許榮茂先生(主席)
許世壇先生(副主席及總裁)
湯沸女士
呂翼先生(於2020年1月2日獲委任)

非執行董事

葉明杰先生(於2021年1月1日獲委任)
劉賽飛先生(於2020年1月2日辭任)

獨立非執行董事

簡麗娟女士
呂紅兵先生
林清錦先生

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。

董事會現時由四名執行董事、一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。本公司的審核委員會(「審核委員會」)成員只包括獨立非執行董事。



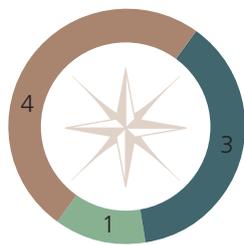
◇ 江門世茂御泉十里

董事會認為所有三名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。

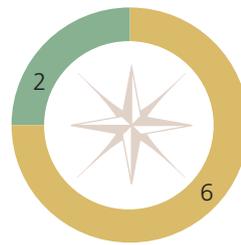
董事會的成員組合均衡，而董事會的多元化性則以下圖顯示。

職稱



- 執行董事
- 非執行董事
- 獨立非執行董事

性別



- 男性
- 女性

年齡



- 31 - 40歲
- 41 - 50歲
- 51 - 60歲
- 61 - 70歲

✦ 企業管治報告

	董事技能、專業知識及經驗				
	行政領導及 戰略/ 於其他 上市公司 擔任董事的 經驗	物業發展、 物業管理及 建築	中國 內地市場 的經驗	會計專業/ 財務管理 專業知識	法律專業/ 監管及合規
執行董事					
許榮茂先生(主席)	✓	✓	✓		
許世壇先生(副主席及總裁)	✓	✓	✓		
湯沸女士	✓	✓	✓	✓	
呂翼先生 (於2020年1月2日獲委任)	✓	✓	✓		
非執行董事					
葉明杰先生 (於2021年1月1日獲委任)	✓	✓	✓		
獨立非執行董事					
簡麗娟女士	✓		✓	✓	✓
呂紅兵先生	✓		✓		✓
林清錦先生	✓	✓	✓		
比例(佔全體董事的百份比)	100%	75%	100%	25%	25%

C.4 委任、重選和罷免

除呂翼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，彼等須根據本公司組織章程細則(「細則」)於股東週年大會輪席告退後獲本公司重新委任。細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次輪席告退，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪席告退。因此，所有董事之委任有效期為不多於大約三年。細則亦有規定，任何被董事會委任的董事(不論是填補董事會臨時空缺或是增添現時董事會成員)將任職至下一緊接之本公司股東週年大會，並合資格膺選連任。

C.5 提名委員會

本公司已於2006年6月9日成立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會由三名成員組成，包括林清錦先生、簡麗娟女士及呂紅兵先生，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2020年12月31日止財政年度內舉行兩次會議，成員的出席詳情見載於第56頁的列表。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉。如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

提名委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaogroup.hk。

提名委員會於截至2020年12月31日止財政年度內的工作為審閱董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，以及向董事會建議批准委任葉明杰先生為本公司非執行董事。

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

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

委任新董事、重新委任董事及本公司股東提名的提名程序及過程已採納及納入提名政策。提名委員會將不時檢討及監察提名政策的實施，以確保該政策行之有效。於2020年12月，提名委員會檢視非執行董事候選人的資格、經驗、專業知識及其他因素。根據提名委員會建議，董事會委任葉明杰先生為非執行董事，自2021年1月1日起生效。

✦ 企業管治報告

本公司明白擁有一個能夠因應本公司業務要求而具備適當技巧、經驗及多樣觀點及角度的董事會可為公司帶來裨益。董事會為本公司採納董事會成員多元化政策(「董事會多元化政策」)，規定提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應在檢視董事會成員組合時從不同層面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專業知識、技能、知識及服務任期，以及董事會不時認為相關及適用的任何其他因素。委任任何董事時均應先就本公司的利益整體考慮上述因素。甄別候選人將會根據本公司的提名政策進行，並會同時考慮董事會多元化政策。最終的決定將會根據候選人的優點及其他客觀標準，及其將會帶給董事會的貢獻。提名委員會將監察董事會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。

C.6 董事責任

每名新委任的董事獲由公司秘書提供的簡報及介紹彼作為一名董事的法律和其他責任、董事會的角色以及本公司業務與營運的資料。本公司適時向董事提供適當及充足的資料，讓董事緊貼本集團的最新發展，並協助彼等得以在掌握有關資料的情況下進行決策，以及履行作為本公司董事的職責和責任。各董事可就經營事項個別接觸高級行政人員。



◇ 常熟世茂雲熙閣

每名董事知悉彼須付出足夠時間及關注程度處理本公司事務。各董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

董事獲持續提供最新的法律及監管發展、業務及市場動向及本集團的策略發展等資料，以助彼等履行職務。自2012年1月起，全體董事須向本公司提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

根據公司秘書存置之記錄，年內所有董事皆有參與持續專業發展，相關資料列述如下：

董事	閱讀材料
許榮茂先生	✓
許世壇先生	✓
湯沸女士	✓
呂翼先生(於2020年1月2日獲委任)	✓
簡麗娟女士	✓
呂紅兵先生	✓
林清錦先生	✓
劉賽飛先生(於2020年1月2日辭任)	✓



◇ 義烏世茂江稠府

✦ 企業管治報告

於截至2020年12月31日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

董事	出席次數／會議數目				股東週年大會
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	
許榮茂先生*	4/4	不適用	2/2	2/2	0/1
許世壇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
湯泐女士	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
呂翼先生 (於2020年1月2日獲委任)	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
簡麗娟女士	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
呂紅兵先生	4/4	3/3	2/2	2/2	0/1
林清錦先生*	4/4	3/3	2/2	2/2	0/1
劉賽飛先生 (於2020年1月2日辭任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

* 於2020年8月25日，許榮茂先生辭任提名委員會成員及主席以及薪酬委員會成員。於2020年8月25日，林清錦先生獲委任為提名委員會主席。

C.7 資料提供及使用

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均適時送交予所有董事，以確保董事就董事會會議上提出的討論事項掌握充分資料以作出決定。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

D. 董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核

D.1 薪酬的水平及組成及披露

本公司已於2006年6月9日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會由三名成員組成，包括呂紅兵先生、簡麗娟女士及林清錦先生，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2020年12月31日止財政年度內舉行兩次會議，成員的出席詳情見載於第56頁的列表。

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

薪酬委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaogroup.hk。

薪酬委員會於截至2020年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事和高級管理層的全體薪酬政策和架構；及
- (b) 考慮及批准本公司全體董事及高級管理層的酬金。

董事(包括執行董事，彼等亦為本公司之高級管理層)薪酬詳情載列於本年報綜合財務報表附註32。

E. 問責及核數

E.1 財務匯報

全體董事每月均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要財務資料。

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

在編製截至2020年12月31日止財政年度財務報表時：

- (a) 選用合適的會計政策，貫徹應用該等會計政策，符合適當的會計準則；
- (b) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (c) 確保適當應用持續經營的假設。

董事並不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力(按管治守則的守則條文第C.1.3條所指)。

✦ 企業管治報告

本公司明白到高質素的企業匯報對加強與本公司股東的長遠和互信關係相當重要，並旨在於各種企業通訊，對本公司之業績、狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審。本公司分別於相關期間終結後按時公佈全年及中期業績。

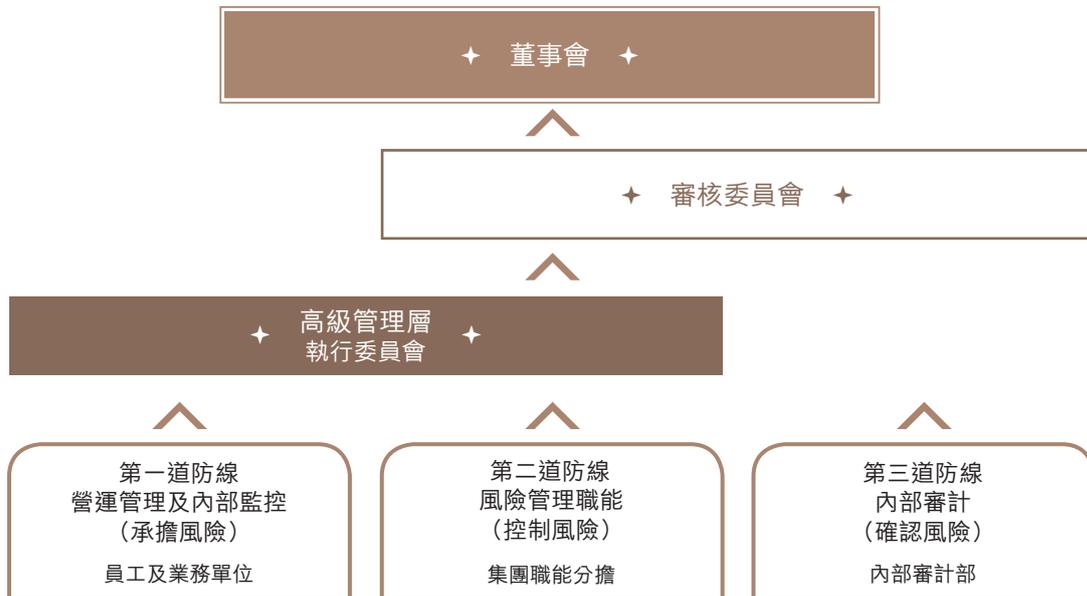
E.2 風險管理及內部監控

本公司已制定風險管理及內部監控系統，以確保根據統一指引來識別、評估、管理、監控及呈報本公司所有重大風險，並於需要時匯報高級管理層、審核委員會及董事會。該系統旨在促進股東價值增長，確保本公司履行對權益持有人的承諾及維護本公司的聲譽和資產。

本公司亦已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，以確保財務報表的編製符合會計準則及適用的法律和規例。

董事會確認負責監管及維持本公司健全及有效之風險管理及內部監控系統，並透過審核委員會檢討風險管理及內部監控系統的效用。上述系統旨在控制未能達成業務目標的風險，而非消除該等風險，僅可為避免重大的失實陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

本公司以「三道防線」模式作為風險管理的基本架構：



第一道防線

本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個營運單位(作為承攬風險單位)負責識別、評核、減低及監察其各自的風險，以及按時向執行委員會匯報該等風險管理工作。相關部門須負責審查遵守情況和更新有關規則、法例和規例上新的要求；而內部監控部則須定期評估及提交報告予高級管理層。

第二道防線

風險管理涵蓋本集團業務的所有方面，是制定戰略計劃、編製經營計劃及預算、完成具體項目審批申請及制定管理項目規劃時至關重要的一環。有效的風險管理可維持本集團的競爭力，亦可通過實施良好商業慣例來確保本集團達致戰略、經營及管治目標，保障公司聲譽、價值及誠信。

第三道防線

內部審計部於本集團風險管理及內部監控系統擔任重要角色，主要監察本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的成效，為本集團財務及營運活動提供獨立評估，並向有關管理層作出建設性的建議，使該管理層能作出相應之行動。內部審計部對各審核單位作出定期風險評估並按其風險評級訂立年度內審計劃，審核的結果會定期向執行委員會及審核委員會匯報，包括但不限於指出無法執行任何該等監控程序的失誤或任何程序出現重大弱點。除執行其既定之工作外，內部審計部亦需執行其他涉及檢討或調查性質之工作，負責協調企業風險管理工作及就本集團的重大風險管理範疇進行檢討，亦會跟進執行有關計劃之修正職能，確保監控工作令人滿意。

高級管理層

高級管理層負責管理本公司的風險管理計劃，確保本公司業務營運符合根據環境變化及本公司風險承受能力制定的風險管理政策。高級管理層須對本公司營運產生的風險負責，包括確保業務策略符合公司風險理念及文化，遵守風險管理政策與流程規定。

除由董事會監管外，本公司亦已制定風險管理流程以識別、評估及管理重大風險，解決重大內部監控缺陷(如有)。本集團執行委員會負責透過本公司內部審計部進行年度風險申報。內部審計部成員定期與不同的高級管理人員舉行會議，以檢討及評估風險，並商討解決重大內部監控缺陷(如有)的辦法，包括作出相關改變，然後整理結果，重新評定各項風險，並制定應對計劃。執行委員會負責審閱風險評估結果，然後提呈審核委員會及董事會審閱。

審核委員會及董事會

審核委員會協助董事會履行其於本公司財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務及內部審計職能方面資源的監管及企業管治角色。董事會定期獲悉內部審計的結果及因應審核委員會之推薦採取相應行動計劃。

風險管理

本公司不斷完善全面風險管理體系，以確保本公司決策和經營行為不會產生嚴重損害經濟、環境和社會價值的影響，以實現可持續的商業成功。

董事會已透過審核委員會就本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統的效力進行年度檢討，並認為現有的風險管理及內部監控系統足夠而有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。董事會並不察覺任何可能影響股東而須予關注的重要事項，並相信本公司的風險管理及內部監控系統完全符合管治守則中各項有關風險管理及內部監控的守則條文，包括符合對本公司有重大影響的法律和規例上的要求。

✦ 企業管治報告

本公司確認於2020年已遵守管治守則有關風險管理及內部監控的守則條文。董事會對風險管理及內部監控系統進行年度審閱時，已確認本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源充分水平、員工資歷及經驗足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦充足。

以下列出了本集團主要風險及相應內部監控或緩解措施的摘要：

風險	監控或緩解措施
 <p>財務風險</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 特別指派的財務專家監控財務市場狀況及制訂合適財政策略。 • 建立及維持多元化的融資渠道，包括從不同渠道安排不同條款及不同年期之貸款融資。 • 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低。
 <p>法律及 合規風險</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 嚴格管控合同文本。 • 就業務活動及新措施尋求內部及外部（如適用）法律意見以及檢討合規情況。 • 完善商標及著作權保護和管理制度。 • 持續監察及評估監管要求變更對本集團的影響。
 <p>項目風險</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 修訂《項目風險檢查制度》。 • 實施全周期風險控制工作。 • 進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核。 • 通過向高級管理層提供定期和全面的報告，及按關鍵績效指標監控項目進度，以加強管理層監督。
 <p>採購風險</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 明確各採購部門的職責權限，建立權力分立互相督控組織架構。 • 戰略採購對口廠家或品牌擁有人。 • 制訂完善材料設備戰略採購及招定標流程。 • 組織戰略供應商預備會議，建立履約評估與反饋機制。
 <p>環境風險</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 對每一個項目進行環境影響評估。 • 加強施工過程中的環境影響控制。
 <p>業務及營運風險</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 進行有系統性的市場調查及研究，了解當地市場競爭者及客戶需要。 • 定期檢討各項目的資產表現，微調業務策略，包括重整定位，從而保持競爭力。

本公司已制定內幕消息政策，定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。本公司的執行董事及公司秘書負責評估任何不可預計重大事件可能對股份價格或成交量的影響，並決定有關資料是否視為內幕資料，而須根據上市規則第13.09條及13.10條和《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XIVA部的內幕資料條文在合理可行情況下儘快披露。

E.3 審核委員會

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以供彼等評論及保存。

本公司已於2006年6月9日成立審核委員會，全部成員皆為獨立非執行董事。審核委員會由三名成員組成，包括簡麗娟女士(審核委員會主席)、呂紅兵先生及林清錦先生。

概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計兩年內，擔任本公司審核委員會成員。此外，簡麗娟女士持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

審核委員會於截至2020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56頁的列表。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

審核委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaogroup.hk。

審核委員會於截至2020年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

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

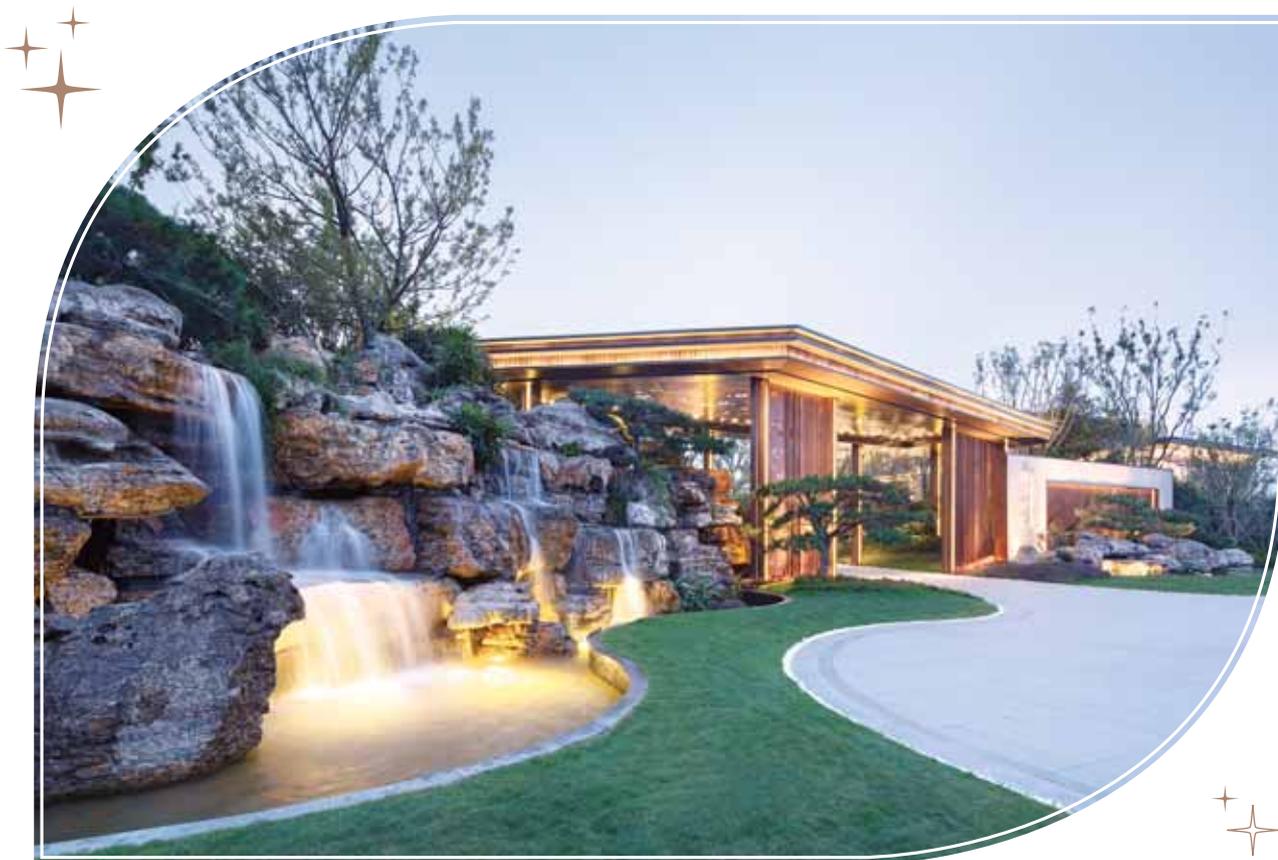
審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度綜合全年業績。

本公司聘用羅兵咸永道會計師事務所為外聘核數師。審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次。核數師就其申報責任發出之聲明載於本年報第73頁至77頁之獨立核數師報告。

於達致其意見時，核數師在概無任何限制之情況下進行全面審核，並能與本公司個別董事(包括審核委員會成員)及管理層接觸。

✦ 企業管治報告



◇ 青島世茂璀璨天樑

本公司核數師有關截至2020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	13,000
其他服務	
— 發售票據之相關服務	1,300
— 其他服務	9,690
合計	23,990

F. 董事會權力的轉授

F.1 管理功能

董事會與管理層之間有清晰的責任分工。董事會制訂、指引及批准本集團的整體策略，並監督及監控本集團業績，而管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事會就管理層的權力給予清晰的指引，並不時檢討授予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團之利益。

董事會特定地授權管理層處理的主要企業事項包括編製中期報告及年報、於刊登公告及通函前供董事會批准、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施及監察內部監控及風險管理系統、遵守相關法定規定、規則及規例。

F.2 董事會轄下的委員會

本公司已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任。

所有三個董事會委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議。

F.3 企業管治職能

董事會負責履行管治守則的守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責。年內，董事會履行了(其中包括)以下之職責：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定方面的政策；及
- (c) 檢討本公司遵守管治守則之情況及在企業管治報告內的披露。

G. 與股東的溝通

G.1 有效溝通

本公司已經制定股東通訊政策，確保本公司股東，包括個人及機構股東(統稱「股東」)，及在適當情況下包括一般投資人士，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。

✦ 企業管治報告

本公司管理人員相信，與廣大投資者維持有效溝通是必需的。年內，執行董事及高級管理人員在中國、香港及海外國家與機構投資者及財經分析員舉行定期簡報、出席投資者論壇及參與路演，讓投資者緊貼本集團的業務及發展。此外，本公司充分利用互聯網讓股東輕易全面地獲得資訊。電子版本年報和中期報告、於投資者會議提供的投影片，以及有關本集團業務的最新消息、公告及一般資訊登載於本公司網站www.shimaogroup.hk。本公司網站提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，讓股東可隨時向董事會提出查詢。

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

本公司2020年股東週年大會已於2020年5月27日舉行。董事出席2020年股東週年大會的詳情見載於第56頁的列表。本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所出席了2020年股東週年大會，會議期間其代表可回答股東的提問。董事會主席因行程臨時變動，而未能根據管治守則的守則條文第E.1.2條的規定出席2020年股東週年大會。

G.2 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，本公司股東大會的表決必需以投票方式進行，以使每一股份皆有一票表決權。股東大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。表決結果分別於聯交所及本公司網站公佈和登載。

G.3 股息政策

本公司已制定支付股息的政策，載明釐定本公司股息支付時的因素。其中包括但不限於本集團的一般財務狀況、實際和未來營運及流動資金狀況以及預期營運資金需求及未來擴展計劃。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。

H. 公司秘書

林綺薇女士為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。年內，林女士共接受了超過15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席及副主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

I. 股東權利

I.1 召開股東特別大會之程序

根據細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司已繳足股本十分之一、附有於本公司股東大會投票權的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩個月內舉行。



◇ 北京國風長安 • 雲棠

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓。股東特別大會呈請人必須於該書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽名，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之股份過戶及登記香港分處將核實股東特別大會呈請人於呈請上所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲本公司之股份過戶及登記香港分處確認股東特別大會呈請人之呈請有效，公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，向全體登記股東發出足夠通知，安排董事會召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實為無效，本公司將不會按要求召開股東特別大會及會通知股東特別大會呈請人。

倘若於交付呈請二十一日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可以相同的方式召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

1.2 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東大會上動議決議案，股東須遵守細則第58條。有關規定及程序如上述。

✦ 企業管治報告

I.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會議上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東（並非擬參選人士）簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交本公司總辦事處或本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

I.4 向董事會提出查詢之程序

本公司歡迎股東提出有關本集團管理及企業管治的意見及關注事項。本公司的網站www.shimaogroup.hk提供了電郵地址（僅供查詢用途）、郵寄地址、傳真號碼及電話號碼，股東可隨時用以向董事會提出查詢。

J. 憲章文件的重大修訂

在截至2020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。



◇ 台州玉瀾府

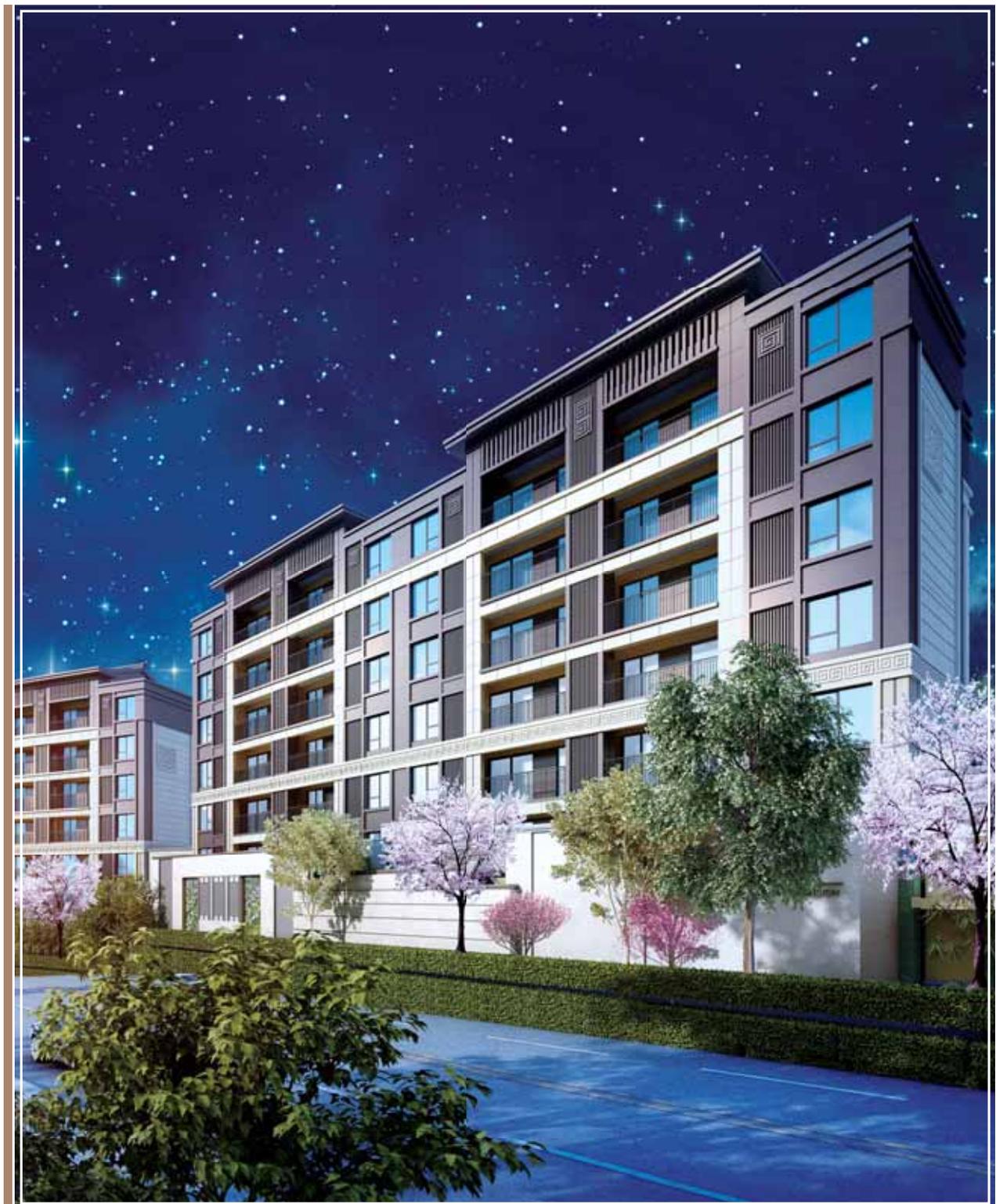


董事及 高級管理層 簡介





董事及高級管理層 簡介



◇ 信陽世茂雲璽

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，70歲，為世茂集團控股有限公司(「本公司」)，及其附屬公司統稱「本集團」)主席、執行董事及本集團創辦人。許先生在物業發展、物業投資及酒店經營業務方面擁有超過31年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現擔任中國人民政治協商會議(「政協」)第十三屆全國政協常務委員、中國僑商聯合會會長、中華海外聯誼會副會長、香港新家園協會創會會長兼董事會主席、香港僑界社團聯會主席、香港友好協進會副會長及中華紅絲帶基金執行理事等職務。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許先生亦為本公司持有63.92%的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間在上海證券交易所上市之公司)的非執行董事長及世茂國際控股有限公司的主席及董事。許先生為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XV部定義之本公司主要股東Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司主席及執行董事。許先生是許世壇先生(本公司副主席、總裁及執行董事以及本公司持有65.88%的附屬公司世茂服務控股有限公司(「世茂服務」，一間在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司)的主席和執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的父親。

許世壇(副主席及總裁)

許世壇先生，44歲，於2000年3月加盟本集團，分別自2004年11月17日、2008年4月21日及2019年1月30日起出任本公司的執行董事、副主席及總裁。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，於物業發展和管理方面擁有逾22年經驗。許世壇先生為上海市政協委員及香港新家園協會會長。許世壇先生亦為上海世茂的董事以及世茂服務的主席和執行董事。許世壇先生為本公司主席、執行董事及控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))許榮茂先生的兒子及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的弟弟。

湯沸

湯沸女士，50歲，自2004年7月起加盟本集團及於2013年2月6日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁，負責本集團的財務管理。湯女士亦為世茂服務的非執行董事。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過27年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。湯女士為國際財務管理協會的高級國際財務管理師及國際會計師公會(「AIA」)的會員。她亦被評為2018年度AIA中國十大國際會計師之一。

呂翼

呂翼先生，37歲，自2008年起加盟本集團及於2020年1月2日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁及本集團旗下最大的地區發展總監，負責本集團於海峽地區(主要包括福建、廣東及海南等地)的整體營運、發展及管理。呂先生於浙江大學取得碩士學位，在房地產經營管理方面已累積超過12年豐富經驗。

✦ 董事及高級管理層簡介

非執行董事

葉明杰

葉明杰先生，42歲，於2021年1月1日獲委任為本公司非執行董事。葉先生亦為世茂服務的執行董事及總裁。葉先生自2004年2月加盟本集團，並先後出任本集團助理總裁及本集團工程管理中心負責人，於2018年1月獲晉升為本集團副總裁，負責監督本集團的工程管理及世茂服務的業務營運。葉先生畢業於中國同濟大學的工程管理專業，於物業管理及相關行業擁有超過15年經驗。葉先生於2019年6月至2023年6年間獲中國房地產業協會委任為商務寫字樓等級評價標準評審委員會專家。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，66歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過29年經驗。簡女士是亞洲資產管理有限公司(一間獲香港證券及期貨事務監察委員會認可的持牌法團)的負責人員、董事總經理及控股股東。簡女士目前於以下於聯交所上市的公司之董事會出任獨立非執行董事：富豪酒店國際控股有限公司、四海國際集團有限公司、映美控股有限公司及世茂服務。簡女士曾分別於2004年至2018年、2017年至2019年及2008年至2020年，於首程控股有限公司、茂宸集團控股有限公司及中國航天萬源國際(集團)有限公司(於聯交所上市的公司)出任獨立非執行董事；以及於2011年至2020年，於中航國際船舶控股有限公司(曾於新加坡證券交易所有限公司凱利版上市的公司，於2020年3月4日私有化及除牌)出任獨立董事。簡女士亦是香港會計師公會會員、香港董事學會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

呂紅兵

呂紅兵先生，54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28年經驗。呂先生現任於深圳證券交易所上市的山東航空股份有限公司及於上海證券交易所上市的上海新黃浦實業集團股份有限公司的獨立董事。呂先生曾於2015年至2018年於深圳證券交易所及聯交所上市的中興通訊股份有限公司出任獨立非執行董事；於2014年至2020年於上海證券交易所上市的上海申通地鐵股份有限公司出任獨立董事；以及於2017年至2020年於聯交所上市的香港華信金融投資有限公司出任獨立非執行董事。呂先生是國浩律師事務所的首席執行合夥人、中華全國律師協會副會長、上海國際經濟貿易仲裁委員會委員及仲裁員、上海仲裁委員會委員及仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外經貿大學客座教授、中國證券監督委員會上市公司併購重組專家諮詢委員會委員及上海證券交易所上市委員會委員。

林清錦

林清錦先生(別名: Jacob Lam), 60歲, 自2006年6月1日起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位, 並為皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的資深會員。由2003年至2006年, 林先生是皇家特許測量師學會中國分會(Royal Institution of Chartered Surveyors China Group)的副會長。林先生是中國土木工程學會會員, 並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監理協會的顧問, 並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過19年。林先生於物業發展和建築業擁有37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(前稱信永中和(北京)國際工程管理諮詢有限公司), 並於2016年10月1日成為合夥人。

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定, 本公司須予披露自本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告刊發以來之董事資料之變更載列如下:

董事姓名	變動詳情
許世壇先生	於2019年12月3日獲委任為世茂服務(一間於2020年10月30日在聯交所上市之公司)的董事, 並於2020年6月1日獲調任為執行董事及獲委任為世茂服務主席
湯沸女士	於2020年6月1日獲委任為世茂服務的非執行董事
簡麗娟女士	於2020年10月13日獲委任為世茂服務的獨立非執行董事
呂紅兵先生	於2020年8月12日獲委任為上海新黃浦實業集團股份有限公司(一間在上海證券交易所上市之公司)的獨立董事 於2020年9月7日辭任香港華信金融投資有限公司(一間在聯交所上市之公司)獨立非執行董事之職務

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。



年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaogroup.hk)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本年報，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心54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」)

2021年股東週年大會將於2021年6月8日(星期二)舉行。2021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。2021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。

2020年股息

中期股息	每股普通股60港仙
特別股息	每股普通股10港仙
建議末期股息	每股普通股90港仙
建議特別股息	每股普通股20港仙

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2021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	2021年6月1日(星期二)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	由2021年6月2日(星期三)至2021年6月8日(星期二)(包括首尾兩天)

為確定股東享有建議之末期股息及特別股息的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2021年6月15日(星期二)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2021年6月16日(星期三)及2021年6月17日(星期四)
記錄日期	2021年6月17日(星期四)
寄發末期股息及特別股息	2021年7月19日(星期一)



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之有限公司)

意見

我們已審計的內容

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」)列載於第78至180頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業公允價值評估
- 商譽減值評估

✦ 獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業公允價值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註2.7「重大會計政策概要－投資物業」及附註8「投資物業」。</p> <p>貴集團截至2020年12月31日的投資物業公允價值為人民幣63,176百萬元，而重估收益淨額人民幣398百萬元於截至該日止年度的綜合全面收入報表入賬。</p> <p>管理層委聘獨立外聘估值師協助釐定投資物業公允價值。釐定公允價值涉及重大的管理層判斷及估計，包括於估值時採用適當估值方法(年期及復歸法及餘值法)及採用重要假設(主要包括資本化率、市場租金、市價、落成項目產生的估計成本以及開發商的估計利潤率)。</p> <p>由於投資物業公允價值評估採用的重大管理層判斷及估計及鑑於估值方法複雜以及管理層所採用重大假設的主觀性，我們認為此領域為一個關鍵審計事項。</p>	<p>我們針對關鍵審計事項執行了如下的程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 我們了解管理層對投資物業公允價值的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度、複雜性及主觀性評估重大錯報的固有風險。 (ii) 我們評估及測試對投資物業公允價值評估的主要控制措施，包括基於估值所用獲批准預算的假設及數據輸入的審閱及批准。 (iii) 我們評估管理層所委聘獨立外聘估值師的技能、能力及客觀性。 (iv) 在內部估值專家的協助下，我們評估所使用的估值方法的合適程度。 (v) 在內部估值專家的協助下，我們參考可比較公司評估利潤率。 (vi) 我們比較貴集團近期租賃或銷售交易和可比較物業的市場數據抽樣評估市場租金及市價。 (vii) 我們比較管理層批准項目預算抽樣評估落成項目產生的估計成本及開發商的估計利潤率；我們亦比較新落成物業的實際成本與預算成本，以評估項目預算是否可靠。 (viii) 我們評估管理層的敏感度分析以考慮實際結果與重大假設估計的差異有否可能導致投資物業估值的重大變動。 <p>我們根據以上程序發現投資物業公允價值評估採用的方法、重大管理層判斷及估計乃基於可獲得的事實作出。</p>

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>商譽減值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註2.8「重大會計政策概要—無形資產—商譽」及附註9「無形資產」。</p> <p>於2020年12月31日，貴集團商譽為人民幣3,054百萬元，收購於中國股市上市的附屬公司上海世茂股份有限公司的有關商譽為人民幣1,710百萬元，而於香港股市上市的附屬公司世茂服務控股有限公司收購若干物業管理集團的有關商譽為人民幣1,214百萬元。</p> <p>管理層須每年評估商譽減值。管理層視各個已收購集團為一組獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額來評估商譽減值。使用價值計算應用基於獲批准預算的貼現現金流量預測。</p> <p>商譽減值評估涉及重大管理層判斷及估計，包括採用方法及使用重大假設，主要包括收入增長率、毛利率及除稅前貼現率。</p> <p>由於商譽減值評估採用的重大管理層判斷及估計及鑑於估值方法複雜以及管理層所採用重大假設的主觀性，我們認為此領域為一個關鍵審計事項。</p>	<p>我們針對關鍵審計事項執行了如下的程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 我們了解管理層對商譽減值的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度、複雜性及主觀性評估重大錯報的固有風險。 (ii) 我們評估及測試對商譽減值評估的主要控制措施，包括基於評估所用獲批准預算的假設及數據輸入的審閱及批准。 (iii) 在內部估值專家的協助下，我們評估所使用的估值方法的合適程度，並根據貴集團的會計政策及我們對貴集團業務的理解評估貴集團對現金產生單位的識別及商譽分配。 (iv) 我們比較管理層批准的預算、過往數據、可獲得的市場數據及行業資料，評估收入增長率及毛利率。 (v) 在內部估值專家的協助下，我們參考可比較公司評估除稅前貼現率。 (vi) 我們亦比較本年度實際表現與上一年度的預算及管理層計劃，評估管理層的評估質素。 (vii) 我們評估管理層的敏感度分析以考慮實際結果與重大假設估計的差異有否可能導致商譽減值。 <p>我們根據以上程序發現商譽減值採用的方法、重大管理層判斷及估計乃基於可獲得的事實作出。</p>

✦ 獨立核數師報告(續)

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載全部資料(不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告)。

我們對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，而我們並無對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料有重大不符，或似乎有重大錯誤陳述。

基於已進行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。在此方面，我們並無任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，消除威脅的措施及採用的保障。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Esmond S.C. Kwan。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月30日



綜合資產負債表

於2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	16,864,312	15,922,942
使用權資產	7	8,316,268	8,217,754
投資物業	8	63,175,590	56,062,747
無形資產	9	3,826,812	2,009,346
按權益法入賬之投資	11	30,936,756	24,167,175
應收關聯方款項	12	1,978,774	1,440,840
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	13	1,974,946	988,995
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	14	168,016	179,637
遞延所得稅資產	15	3,231,065	3,055,128
其他非流動資產	16	3,722,189	5,483,634
		134,194,728	117,528,198
流動資產			
存貨	17	313,787,270	234,467,515
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	18	21,387,554	18,732,702
收購土地使用權之預付款項	19	13,483,055	13,651,351
預付所得稅		4,452,805	4,407,190
應收關聯方款項	12	33,978,392	22,981,077
衍生金融工具	20	2,337	63,004
受限制現金	21	7,428,982	7,265,779
現金及現金等價物	21	61,038,027	52,357,251
		455,558,422	353,925,869
總資產		589,753,150	471,454,067
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	22	362,850	341,575
儲備	23	87,639,210	65,913,306
		88,002,060	66,254,881
非控制性權益			
永續資本工具	24	5,141,000	4,665,000
其他非控制性權益		59,351,692	45,784,305
		64,492,692	50,449,305
總權益		152,494,752	116,704,186

綜合資產負債表(續) †

於2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	25	108,602,305	89,773,388
租賃負債	7	39,452	93,009
遞延所得稅負債	15	8,520,394	7,533,056
		117,162,151	97,399,453
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	26	102,506,442	79,057,586
合約負債		106,126,631	74,652,393
應付所得稅		30,480,635	25,216,120
借貸	25	36,540,759	36,781,947
衍生金融工具	20	33,114	–
租賃負債	7	37,495	139,939
應付關聯方款項	27	44,371,171	41,502,443
		320,096,247	257,350,428
總負債		437,258,398	354,749,881
總權益及負債		589,753,150	471,454,067

第85頁至180頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

第78頁至180頁的財務報表於2021年3月30日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

許榮茂
董事

許世壇
董事



綜合全面收入報表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
收入	5	135,352,755	111,516,981
銷售成本	29	(95,685,488)	(77,386,427)
毛利		39,667,267	34,130,554
投資物業公允價值收益－淨額	8	397,539	2,335,257
其他收入／其他收益－淨額	28	1,029,335	351,639
營銷及市場推廣成本	29	(4,416,344)	(2,824,871)
行政開支	29	(5,498,682)	(4,381,122)
金融資產減值虧損撥備	29	(482,918)	(70,375)
其他營運開支	29	(503,530)	(337,635)
經營利潤		30,192,667	29,203,447
融資收入		5,629,202	923,869
融資成本		(2,313,743)	(1,208,789)
融資收入／(成本)－淨額	30	3,315,459	(284,920)
可轉換可贖回優先股公允價值變動	20	(75,860)	–
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績		159,320	96,825
除所得稅前利潤		33,591,586	29,015,352
所得稅開支	33	(14,129,120)	(12,635,387)
年度利潤		19,462,466	16,379,965
其他全面收入：			
<u>不可重新歸類至損益的項目</u>			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的 公允價值(虧損)／收益，扣除稅項		(271,072)	19,591
按權益法入賬之應佔合營企業其他全面收入		49,035	–
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
換算海外業務的滙兌差異		(166,508)	–
年度全面收入總額		19,073,921	16,399,556

綜合全面收入報表(續) †

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
歸屬於以下人士之年度利潤：			
本公司權益持有人		12,627,679	10,897,600
非控制性權益		6,834,787	5,482,365
		19,462,466	16,379,965
歸屬於以下人士之年度全面收入總額：			
本公司權益持有人		12,216,352	10,911,548
非控制性權益		6,857,569	5,488,008
		19,073,921	16,399,556
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	34	361.5	331.1
— 攤薄(人民幣分)	34	361.1	330.6

第85頁至180頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。



綜合權益變動表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	附註	本公司權益持有人應佔			其他	總計
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	永續資本工具 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	
於2020年1月1日的結餘		341,575	65,913,306	4,665,000	45,784,305	116,704,186
全面收入						
年度利潤		-	12,627,679	312,270	6,522,517	19,462,466
年度其他全面收入						
<u>不可重新歸類至損益的項目</u>						
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產的公允價值(虧損)/收益, 扣除稅項		-	(276,168)	-	5,096	(271,072)
按權益法入賬之應佔合營企業其他全面收入		-	31,349	-	17,686	49,035
<u>可重新歸類至損益的項目</u>						
換算海外業務的滙兌差異		-	(166,508)	-	-	(166,508)
年度全面收入總額		-	12,216,352	312,270	6,545,299	19,073,921
由合營企業轉為附屬公司	40(a)	-	-	-	560,631	560,631
收購附屬公司	40(b)	-	-	-	539,970	539,970
由附屬公司非控制性權益注資	40(d(i))	-	-	-	13,209,041	13,209,041
與世茂服務控股有限公司(「世茂服務」) 非控制性權益的其他交易	23	-	8,680,355	-	1,735,924	10,416,279
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動	40(d(ii))	-	(575,364)	-	(5,804,687)	(6,380,051)
出售附屬公司	40(c)	-	-	-	(1,218,735)	(1,218,735)
以權益結算及股份支付						
— 僱員服務價值	23	-	119,457	-	-	119,457
— 已收股息	23	-	4,935	-	-	4,935
配售及認購股份	22, 23	21,275	6,238,448	-	-	6,259,723
已發行永續資本工具	24	-	-	2,276,000	-	2,276,000
已贖回永續資本工具	24	-	-	(1,800,000)	-	(1,800,000)
永續資本工具股息		-	-	(312,270)	-	(312,270)
股息及分派	23, 35	-	(4,958,279)	-	(2,000,056)	(6,958,335)
與擁有人的交易總額		21,275	9,509,552	163,730	7,022,088	16,716,645
於2020年12月31日的結餘		362,850	87,639,210	5,141,000	59,351,692	152,494,752

綜合權益變動表(續) +
截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	本公司權益持有人應佔			其他	總計
	股本	儲備	永續資本工具	非控制性 權益	
	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2019年1月1日的結餘	341,575	58,892,631	5,100,000	40,945,971	105,280,177
全面收入					
年度利潤	-	10,897,600	284,982	5,197,383	16,379,965
年度其他全面收入					
<i>不可重新歸類至損益的項目</i>					
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入之金融資產的公允價值收益，扣除稅項	-	13,948	-	5,643	19,591
年度全面收入總額	-	10,911,548	284,982	5,203,026	16,399,556
收購附屬公司	-	-	-	2,321,257	2,321,257
非控制性權益注資	-	-	-	4,840,075	4,840,075
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動 以權益結算及股份支付	-	(205,735)	-	(5,563,569)	(5,769,304)
- 僱員服務價值	-	125,171	-	-	125,171
- 已收股息	-	10,674	-	-	10,674
已發行永續資本工具	-	-	4,265,000	-	4,265,000
已贖回永續資本工具	-	-	(4,700,000)	-	(4,700,000)
永續資本工具股息	-	-	(284,982)	-	(284,982)
股息及分派	-	(3,820,983)	-	(1,962,455)	(5,783,438)
與擁有人的交易總額	-	(3,890,873)	(719,982)	(364,692)	(4,975,547)
於2019年12月31日的結餘	341,575	65,913,306	4,665,000	45,784,305	116,704,186

第85頁至180頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。



綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營業務活動產生的現金流量			
經營業務所得現金淨額	36	23,006,977	44,849,846
已收利息	30	1,229,203	923,869
已付利息		(8,986,376)	(8,728,637)
已付中國所得稅		(8,408,133)	(7,565,184)
經營業務活動所得現金淨額		6,841,671	29,479,894
投資活動產生的現金流量			
購置物業及設備以及投資物業		(6,387,990)	(1,557,552)
出售物業及設備		37,924	5,450
購入土地使用權		(310,601)	(36,139)
購入無形資產		(113,359)	-
出售無形資產	9	2,161	-
購入衍生金融工具		(13,033)	(16,333)
結算衍生金融工具		38,662	6,085
收購股權之預付款項減少	16	2,934,516	3,561,491
收購股權之預付款項增加	16	(332,757)	(3,751,396)
收購附屬公司現金流入/(流出)淨額	40(a), 40(b)	260,367	(1,626,725)
出售及視為出售附屬公司現金(流出)/流入淨額	40(c)	(65,530)	142,757
向聯營公司注資	11(a)	(844,207)	(2,043,873)
向合營企業注資	11(b)	(7,789,494)	(7,112,290)
出售合營企業股份	11(b)	762,272	-
出售聯營公司股份	11(a)	225	-
關閉合營企業	11(b)	4,602	-
合營企業股本派還	11(b)	286,126	-
收取聯營公司及合營企業股息	11(a), 11(b)	997,725	999,000
向合營企業及聯營公司墊款		(11,460,311)	(4,733,463)
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		239,041	198,000
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產增加		(1,491,355)	(181,441)
投資活動所用現金淨額		(23,245,016)	(16,146,429)
融資活動產生的現金流量			
借貸所得款項		67,013,797	54,138,709
償還借貸		(59,877,989)	(46,556,688)
由附屬公司非控制性權益注資		13,209,041	4,840,075
增購附屬公司的額外權益		(6,546,560)	(5,769,304)
可轉換可贖回附屬公司優先股份所得款項	20	1,729,000	-
根據首次公開發售普通股及行使超額配股權所得款項一扣除附屬公司淨額	23	8,611,419	-
發行永續資本工具所得款項	24	2,276,000	4,265,000
贖回永續資本工具	24	(1,800,000)	(4,700,000)
永續資本工具持有人權益		(312,270)	(284,982)
已付本公司權益持有人股息		(4,958,278)	(3,820,983)
已付非控制性權益股息		(2,000,056)	(1,962,455)
應付非控制性權益金額增加	27	1,526,105	-
應付非控制性權益金額減少		-	(3,699,330)
已收股息		4,935	10,674
租賃付款額	7	(187,283)	(158,023)
借貸產生的受限制現金抵押增加		351,761	(982,744)
已發行新股		6,259,723	-
融資活動所得/(所用)現金淨額		25,299,345	(4,680,051)
現金及現金等價物增加淨額			
年初的現金及現金等價物		8,896,000	8,653,414
匯率變動的影響		52,357,251	43,688,296
		(215,224)	15,541
年終的現金及現金等價物	21	61,038,027	52,357,251

第85頁至180頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。



綜合財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

1 一般資料

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

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

除另有指明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)為呈列單位。

2 重大會計政策概要

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

2.1 編製基準

該等綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第 622 章《公司條例》的披露要求編製。除對投資物業的重估、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及衍生金融工具按公允價值列賬外，綜合財務報表按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對附註 4 所披露綜合財務報表屬重大的假設和估算的範疇。

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於 2020 年 1 月 1 日開始的年度報告期間首次採納以下準則及對準則的修訂：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號(修訂本)	重大之定義	2020 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 3 號(修訂本)	業務之定義	2020 年 1 月 1 日
概念框架修訂	修訂財務報告概念框架	2020 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	利率基準改革	2020 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	COVID-19 相關之租金減免	2020 年 6 月 1 日

以上列出的修訂對以前期間確認的金額沒有任何影響，並且預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 尚未採納的新準則和詮釋

本集團並無提早採納已公佈但非強制於2020年12月31日止的報告期間採用的若干新會計準則及詮釋。以下是本集團衡量該等新準則及詮釋的影響。

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：扣除擬定用途前之 所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年之 年度改進		2022年1月1日
會計指引第5項(修訂)	經修訂的會計指引第5項有關共同控制合 併的合併會計處理	2022年1月1日
香港詮釋第5項(2020年)	香港詮釋第5項(2020年)財務報表的 呈報－借款人對包含須按還款的 條款的定期貸款的分類(香港詮釋 第5項(2020年))	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者向其聯營公司或合營企業間的 資產出售或投入	待定

2.2 綜合原則及權益會計處理

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司由控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並由控制權終止之日起不再綜合入賬。

本集團業務合併以購置會計法計算(請參閱附註2.3)。

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益均予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產減值則除外。附屬公司的會計政策於有需要時作出調整，以確保與本集團採納的會計政策一致。

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

(ii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的主體，本集團通常持有其20%至50%的投票權。聯營公司投資初始以成本確認，其後以權益法入賬(見下文(iv))。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計處理(續)

(iii) 合營安排

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

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

(iv) 權益會計處理

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

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

本集團與其聯營公司及合營企業之間未變現交易收益按本集團在該等實體的權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。按權益入賬的被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策一致。

按權益入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(v) 所有者權益變動

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

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再綜合入賬或按權益入賬投資，於實體的任何保留權益將重新按公允價值計量，所產生的賬面值變動於損益中確認。此後以公允價值為初始賬面值將保留權益作為聯營公司、合營企業或金融資產計算。此外，任何先前在其他全面收入中確認的與該實體有關的數額，均當作本集團直接出售有關資產或負債計算。此項安排意味著先前在其他全面收入中確認的數額重新歸類至損益或轉撥至根據適用的香港財務報告準則規定/許可的其他權益。

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

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併

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

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

業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始於收購日按公允價值計量(少數情況例外)。本集團以個別交易為基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

與收購有關的成本於產生時確認為費用。

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

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

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

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日的賬面值於當日重新計量為公允價值，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。

2.4 分部呈報

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式相符。作出策略性決定的管理委員會已被認為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

2.5 外幣兌換

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載的項目以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

2 重大會計政策概要(續)

2.5 外幣兌換(續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於「融資收入／(成本)－淨額」中確認，惟於股權內遞延作為合資格現金流量的對沖或合資格淨投資的對沖除外。

(iii) 集團公司

所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 所呈列各資產負債表中的資產與負債以該資產負債表日收盤匯率換算；
- 各收入報表中的收益及支出以平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

2.6 物業及設備

物業及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接相關開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

在建資產以歷史成本減去減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、借貸成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產之賬面值高於其估計可收回數額，則在建資產之賬面值將即時撇減至其可收回數額。

當其後成本可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的其後成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。替換部分之賬面值將取消確認。所有其他維修及保養成本於發生的財政期間在收入報表列為支出。

物業及設備以直線法以成本減餘值及減值虧損於估計可使用年期計算折舊，年率如下：

樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
樓宇裝修	10至20年
傢俬及設備	5至12年
噴射飛機及汽車	10至20年

每個報告期末均會審閱資產的餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回數額(附註2.9)。

出售盈虧為所得款項與賬面值的差額，並於收入報表「其他收入／其他收益－淨額」中確認。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.7 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有但本身並不佔用的租賃土地及樓宇，亦包括正在興建或發展作未來投資物業用途之物業。根據經營租賃持有的土地，當其符合投資物業餘下定義時分類為投資物業列賬。投資物業最初按其成本(包括有關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值即外聘估值師於各報告日期釐定之公開市值，乃基於活躍市場價格，並於必要時就特定資產的任何不同性質、位置或狀況作出調整。倘並無有關資料，本集團則會使用交投較淡靜市場的最近期價格或貼現現金流量預測等其他估值法。公允價值變動於收入報表中確認為「投資物業公允價值收益／虧損－淨額」。

倘實體認為在建投資物業的公允價值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公允價值能夠可靠計量，則該在建投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠計量或完工，以較先者為準。

倘投資物業由業主自用或在發展開始時以出售為目的，則重新分類為物業及設備或發展中物業或持作出售的落成物業，而物業的推定成本就其後的會計而言按其於更改用途日期的公允價值入賬。

倘物業及設備的項目因其用途變動而成為投資物業，該項目於轉變日的賬面值與公允價值的任何差額，根據香港會計準則第16號在權益中確認為物業及設備的重估。倘某項物業開始向另一方經營租賃，則由發展中物業或持作銷售用途的落成物業轉為投資物業，且當日物業的公允價值與先前賬面值間的任何差額應於損益中予以確認。

2.8 無形資產

(i) 商譽

商譽指收購成本超過本集團分佔被收購附屬公司／聯營公司／合營企業在收購日的可識別淨資產的公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司／合營企業的商譽計入於聯營公司／合營企業的投資。商譽至少每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不作撥回。出售實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽賬面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至各現金產生單位。該等分配對按經營分部予以識別並預期從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別作出。

(ii) 電腦軟件

收購軟件牌照按特定軟件收購及投入使用所產生成本為基準資本化。該等成本按其估計可使用年期(5至10年)攤銷。本集團電腦軟件主要包括就金融系統購入的軟件許可。根據現有軟件功能及本集團日常營運需要，本集團認為基於現時財務報告需要的使用年期最佳估計為5至10年。

(iii) 客戶關係

在業務合併中獲得的客戶關係按收購當日的公允價值確認。具有有限使用年期的合約客戶關係按成本減累計攤銷計量。攤銷於客戶關係的預期使用年期(96至120個月)內按直線法計算。客戶關係96至120個月的使用年期參考董事根據過往續約模式及行業慣例就與客戶關係訂立物業管理服務(包括續約)的預期合約期限的最佳估計釐定。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 於附屬公司、聯營公司、合營企業的投資及非金融資產的減值

無確定使用限期的資產(如商譽或未可用無形資產)毋須攤銷,但須每年進行減值測試。各項資產在出現任何顯示可能無法收回賬面值的事件或情況出現變化時,會對資產進行減值檢討。當資產賬面值超過可收回數額時則會就有關數額確認減值虧損。可收回數額乃資產公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估減值時,資產按可個別劃分的最小現金流量單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)會於每個呈報日期檢討是否可能出現減值撥回。

倘所投資的附屬公司、聯營公司或合營企業於宣派股息期間所收取的股息超過全面收入總額,或獨立財務報表中所列投資的賬面值超過被投資公司的資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值,則於收取該等投資的股息時須對該等投資進行減值測試。

2.10 投資及金融資產

(i) 分類

本集團按以下計量類別分類其金融資產:

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

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

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

僅當該資產的業務模式發生變化時,本集團才對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

金融資產之定期買賣於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)確認。當收取自金融資產所得現金流量之權利到期或已轉讓及本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時,則撤銷對該等金融資產的確認。

(iii) 計量

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

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

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.10 投資及金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

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

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

權益工具

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

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

(iv) 減值

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

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

應收貿易賬款及其他應收賬款以及應收關聯方款項的減值測試載於附註3(b)。

2.11 抵銷金融工具

當本集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

2.12 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公允價值初始確認，其後按公允價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具，如屬對沖工具，則取決於被對沖項目的性質。

就不符合對沖會計處理的衍生金融工具而言，公允價值變動乃於收入報表內即時確認為「其他收入／其他收益－淨額」。

2 重大會計政策概要(續)

2.13 藝術品

藝術品按成本減累計減值虧損(如有)列賬分類為非流動資產。

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

2.14 發展中物業

發展中物業以成本或可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用的可變動銷售開支以及預期完成所需成本。物業發展成本包括發展期內產生的土地使用權成本、建築成本、借貸成本及專業費用。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的落成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的預計施工期超過正常營運週期。

2.15 持作銷售用途的落成物業

持作銷售用途的落成物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售所得款項(減適用可變動銷售開支)，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

2.16 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款為因日常業務過程中所出售的物業或所提供的服務而應向客戶收取的款項。若應收貿易賬款及其它應收賬款預期於一年或以內收取(或如較長時間則為一般業務營運週期內)，該等賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。有關本集團應收貿易賬款的會計處理及減值政策詳情，請分別參閱附註2.10(ii)及附註2.10(iv)。

2.17 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及原到期日為三個月或以內，及可隨時轉換為已知金額現金，且其價值變動風險輕微的通知存款。

2.18 股本

普通股分類為權益。

直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於權益列值為所得款項減少(扣除稅項)。

倘任何集團公司購買本公司之股本(庫存股份)，所支付之代價(包括任何增加之直接應佔成本(扣除所得稅))從本公司權益持有人應佔之權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取之代價(扣除任何增加之直接應佔交易成本及有關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔之權益中。

2.19 永續資本工具

無合約責任償還本金或支付任何分派的永續資本工具分類為權益的一部分。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.20 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而須支付款項的責任。倘應付貿易賬款於一年或一年之內到期(或如較長時間則為一般營運週期)，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付貿易賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.21 借貸

借貸首先按公允價值減已產生交易成本確認。借貸隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利息法於收入報表確認。

借貸分類為流動負債，除非本集團可無條件將債務償還延遲至結算日後最少十二個月。

2.22 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，乃加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其作預定用途或銷售為止。

特定借貸有待合資格資產支銷前用作臨時投資而賺取的投資收入，自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

借貸成本包括利息開支及外幣借貸產生的匯兌差額，而該等成本被視作對利息成本的調整。作為利息成本調整的匯兌收益及虧損包括倘實體以功能貨幣借貸可能產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之利率差。該等金額基於該實體以功能貨幣進行的相似借貸利率及借貸初期的遠期匯率來估計。

倘建設合資格資產耗時超逾一個會計期間，合資格撥充資本的匯兌差額按年度釐定，以功能貨幣借貸的假設利息與外幣借貸的實際利息之間的差額為限。過往年度不符合撥充資本化標準的匯兌差額不得於隨後年度撥充資本。

2.23 即期及遞延所得稅

本期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。除與於其他全面收入確認或直接於權益內確認的項目有關的稅項外，均在收入報表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期所得稅開支乃按結算日在本公司的附屬公司、聯營公司及合營企業經營及產生應課稅收入的國家已制定或大致制定的稅務法律計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的所採取的報稅準備，在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其在財務報表的賬面值兩者的暫時性差異進行確認。然而，倘遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅利潤或虧損，則不作入賬。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率(及法律)釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

2 重大會計政策概要(續)

2.23 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產僅於有可能於預期日後可取得應課稅利潤，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅負債乃按於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時性差異作出撥備，除非撥回暫時性差異的時間可由本集團控制，且暫時性差異可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

當有法律上可強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵收的所得稅，且有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.24 僱員福利

(i) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利

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

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

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和規例為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

(iii) 以權益結算及股份支付之交易

本集團推行一項以權益結算及以股份支付酬金之計劃，據此，實體獲僱員提供服務，作為本集團權益工具的代價。僱員提供服務以換取獲授股份/購股權的公允價值，乃確認為接受僱員服務的實體的資產成本或開支。

根據長期獎勵計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之股份之公允價值，乃根據授出日之股價而釐定。

根據購股權計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之購股權之公允價值，乃參考下列各項而釐定：

- 包括任何市場表現情況(例如實體之股價)；
- 不包括任何有關服務及非市場表現之歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及有關人士於一段特定時間內是否仍為該實體的僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員進行儲蓄)的影響。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.24 僱員福利(續)

(iii) 以權益結算及股份支付之交易(續)

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

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將歸屬的股份／購股權數目，並於收入報表內確認有關修訂對原來估計數字之影響(如有)，且就權益進行相關調整。

本公司於股份歸屬時自庫存股份發行股份，並於購股權獲行使時發行新股。所收取的款項(扣除直接應佔的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。

2.25 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額已可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出資源消耗的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣的時間值及該項責任涉及的特定風險的當前市場評估的除稅前費用為準。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若消耗資源的可能性改變導致極大可能出現資源消耗，或然負債將被確認為撥備。

2.26 收入確認

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

(i) 出售物業

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

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

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(i) 出售物業(續)

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

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

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

(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義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計，取決於可觀察資料的可用性。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

(iv) 租金收入

根據經營租賃出租的物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(v) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

(vi) 佣金收入

來自專營銷售的佣金收入於相關門店銷售貨品時確認。

(vii) 股息收入

股息收入於確立收款權利時確認。

2.27 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲取補助金，且本集團符合所有附加條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金乃作遞延，且配合擬補償成本的期間在收入報表中確認。

有關購置物業、設備及土地使用權的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期年期以直線法計入收入報表。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.28 租賃

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

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

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

租賃付款額採用本集團的增量借款利率貼現，即本集團為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

本集團使用個別承租人近期收取的第三方融資作為起始點，並調整以反映自收到第三方融資起融資條件的變動，從而釐定增量借款利率。

根據若干合理續期選擇權作出的租賃付款亦計入負債計量。

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

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。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家具。

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與租賃收入相同的方法在租期內確認為開支。各租賃資產按其性質計入資產負債表。本集團毋須因採納新的租賃準則而就作為出租人持有的資產作出任何會計調整。

2.29 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東及董事批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

2.30 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所說明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險為由保單持有人轉讓至保險人的事前風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質內容(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團在每個報告日期根據保險合同以現時對日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以估計日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於收入報表中確認。

本集團視其為若干物業買家的按揭融資提供的擔保以及向其關連方提供的財務擔保合同為保險合同。

2 重大會計政策概要(續)

2.31 財務擔保合同

財務擔保合同於簽發時確認為金融負債。金融負債初始以公允價值計量，後續按以下兩者中的較高者計量：

- 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
- 初始確認金額減去根據香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」的原則確認的累計收入金額(若適用)。

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

若擔保是為合營企業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帳並確認為投資成本。

2.32 可轉換可贖回優先股份

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

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

3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險、現金流利率風險及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於財務市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行交易，但出售物業、公開股份及票據發售及若干銀行借貸的若干所得款項則以其他外幣計值。主要非人民幣資產及負債為港元(「港元」)、美元(「美元」)和日圓(「日圓」)銀行存款及借貸。

本公司及其大部分附屬公司的功能貨幣為人民幣，故人民幣兌其他外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團透過外匯期權合約及利率掉期合約管理外匯風險。該等合約具有為外幣的協定金額設定執行價格的經濟影響。根據該等合約，本集團與第三方協定以指定的間隔互換按約定的名義金額計算的執行價格和即期匯率之間的差額。

於 2020 年 12 月 31 日，倘人民幣兌美元及港元升值/貶值 5%，在所有其他可變因素維持不變且無資本化匯兌收益及虧損的情況下，年度除稅後利潤應增加/減少人民幣 1,734,638,000 元(2019 年：人民幣 1,703,500,000 元)，主要來自換算美元及港元銀行存款、高級票據及銀行借貸所產生的匯兌收益/虧損淨額。

於 2020 年 12 月 31 日，以美元列值的借貸賬面總值為人民幣 50,052,429,000 元(2019 年：人民幣 47,389,666,000 元)，以港元列值的借貸賬面總值為人民幣 27,703,827,000 元(2019 年：人民幣 25,220,523,000 元)，以日圓列值的借貸賬面總值為人民幣 891,628,000 元(2019 年：人民幣 1,249,875,000 元)。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

3 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公開交易之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的股本證券價格的風險，本集團密切監察其上市股本證券的表現。

(iii) 現金流及公允價值利率風險

除存放於銀行的現金存款外，本集團並無其他龐大的計息資產。本集團就利率變動所承受的風險，主要來自其借貸(以長期借貸為主)。本集團就其浮息借貸承受現金流利率風險。本集團就其定息借貸承受公允價值利率風險。借貸利率及還款期詳載於附註25。本集團利用固定利率轉浮動利率掉期管理若干公允價值利率風險。該等利率掉期產生經濟影響，將借貸由以固定利率計息轉為以浮動利率計息。於2020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(2019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息不會出現大幅變動。

倘人民幣浮息借貸的利率上升/下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少/增加人民幣80,816,000元(2019年：人民幣40,047,000元)，主要原因為於2020年12月31日浮息借貸的利息開支上升/下降所致。倘美元及港元浮息借貸的利率上升/下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少/增加人民幣339,510,000元(2019年：人民幣311,785,000元)，主要原因為於2020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

本集團面臨應收貿易賬款、其他應收賬款及應收關聯方款項以及現金及現金等價物的信貸風險。應收貿易賬款、其他應收賬款及應收關聯方款項以及現金及現金等價物的賬面值為本集團有關金融資產的信貸風險上限。

(i) 銀行現金

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

現金交易僅限於與高信貸水平的機構進行。下表載列於2020年12月31日於主要交易方的銀行存款餘額。

交易方	評級(附註)	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行A	A	9,534,157	7,210,630
銀行B	BBB+	8,310,093	5,726,794
銀行C	A	5,375,992	3,049,466
銀行D	A	4,116,263	5,638,361
銀行E	BBB+	3,271,513	5,855,641

附註：信貸評級資料來源為標準普爾或穆迪。

3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 應收貿易賬款

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

預期虧損率分別基於2020年12月31日或2021年1月1日前三年期間銷售的付款情況及本期間內出現的相應過往信貸虧損。過往虧損率作出調整以反映影響客戶結算應收款項能力的因素的當前及前瞻性資料。

(iii) 其他應收賬款和應收關聯方款項

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

本集團預期信貸虧損模型的基本假設概要載列如下：

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

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

由於信貸虧損自初步確認後並無大幅增加，因此已確認的虧損撥備僅限於12個月預期虧損。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

按此基準，於2020年12月31日及2019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：

2020年12月31日	即期及六個月內 人民幣千元	七至十二個月 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收貿易賬款				
總賬面值	5,902,275	299,532	447,258	6,649,065
預期虧損率	0.50%	5.00%	10.00%	
虧損撥備	29,511	14,977	44,726	89,214

2020年12月31日	預期虧損率	總賬面值	虧損撥備
其他應收賬款和應收關聯方款項			
應收貸款	1.00% – 10.00%	1,528,513	92,604
其他應收賬款	0.50% – 20.00%	13,976,666	584,872
應收關聯方款項	0.10% – 2.00%	36,042,482	85,316
		51,547,661	762,792

2019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	4,121,346	329,787	740,427	5,191,560
預期虧損率	0.50%	4.37%	10.70%	
虧損撥備	20,558	14,403	79,200	114,161

2019年12月31日	預期虧損率	總賬面值	虧損撥備
其他應收賬款和應收關聯方款項			
應收貸款	1.00% – 10.00%	1,429,235	23,786
其他應收賬款	0.50% – 20.00%	12,422,657	172,803
應收關聯方款項	0.10% – 2.00%	24,480,255	58,338
		38,332,147	254,927

3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

於2020年12月31日之應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之期末虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	應收貿易賬款 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2019年12月31日	114,161	254,927	369,088
於年內損益確認的虧損撥備(減少)/增加	(24,947)	507,865	482,918
於2020年12月31日	89,214	762,792	852,006

應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項在無合理期望可收回時撇銷。沒有合理期望可收回款項的跡象包括債務人未能與本集團共同制定還款計劃等。

應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項的減值虧損於損益內的「金融資產減值虧損撥備」確認。其後收回先前已撇銷的金額計入同一項目。

本集團已實施政策確保向具有適當經濟基礎以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。此外，本集團有權於買家拖欠付款的情況下取消銷售合約，並把相關物業推出市場重新銷售。因此，銷售物業的信貸風險有限。其他應收賬款主要包括具有有限信貸風險的土地使用權之投標押金及預繳稅項。

(c) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足現金及現金等價物或透過充足的承諾信貸而獲取資金，以應付其物業項目的營運需要及承諾。

現金流預測由本集團的管理層進行。管理層監察本集團的流動資金需求，以確保本集團有足夠現金應付營運所需，同時亦可經常維持充足的借貸額度餘裕，以致本集團不會違反其任何借貸額度下的任何借貸限額或契諾。該等預測主要考慮本集團的營運現金流、投資物業及酒店項目的建設、土地使用權及已訂約發展開支的已承擔付款、本集團的債務融資計劃、契諾合規及內部資產負債表比率目標。

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

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

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

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	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2020年12月31日					
借貸及利息款項	40,981,489	57,047,672	47,397,960	15,419,731	160,846,852
應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其 他應付稅項)	92,158,808	44,499	58,474	37,833	92,299,614
應付關聯方款項	44,371,171	-	-	-	44,371,171
衍生金融工具	33,114	-	-	-	33,114
租賃負債	37,495	13,884	24,768	800	76,947
	177,582,077	57,106,055	47,481,202	15,458,363	297,627,697
於2019年12月31日					
借貸及利息款項	39,307,510	29,779,713	40,395,670	20,311,900	129,794,793
應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其 他應付稅項)	75,631,392	22,824	34,684	38,770	75,727,670
應付關聯方款項	41,502,443	-	-	-	41,502,443
租賃負債	139,939	39,655	35,597	17,757	232,948
	156,581,284	29,842,192	40,465,951	20,368,427	247,257,854

附註： 借貸利息乃按2020年及2019年12月31日持有的尚未償還借貸計算，其中未有計及日後獲發的借貸。浮動利息則分別按2020年及2019年12月31日適用的利率進行估計。

衍生金融工具的金額按2020年12月31日的公允價值計量。

(d) 資金風險管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為權益持有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

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

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

3 財務風險管理(續)

(d) 資金風險管理(續)

於2020年及2019年12月31日的淨負債比率如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借貸總額(附註25)	145,143,064	126,555,335
減：現金及現金等價物(附註21)	(61,038,027)	(52,357,251)
受限制現金(附註21)	(7,428,982)	(7,265,779)
負債淨額	76,676,055	66,932,305
總權益	152,494,752	116,704,186
淨負債比率	50.3%	57.4%

(e) 公允價值估計

下表按估值方法對按公允價值計量之金融工具進行分析。不同層級之釋義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)；
- 有關資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察所得的輸入參數(除報價計入第一級以外)(第二級)；
- 有關資產或負債並無基於可觀察市場數據的輸入參數(即不可觀察輸入參數)(第三級)。

下表呈列本集團於2020年12月31日和2019年12月31日按公允價值計量之金融資產及負債。按公允價值計量之投資物業披露請見附註8。

於2020年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
資產				
衍生金融工具	-	2,337	-	2,337
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券	1,382,554	-	-	1,382,554
— 非上市實體投資	-	-	592,392	592,392
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	-	-	168,016	168,016
負債				
衍生金融工具	-	33,114	-	33,114
於2019年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
資產				
衍生金融工具	-	63,004	-	63,004
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	608,202	-	-	608,202
— 投資其他金融機構及非上市實體發行的結構性產品	-	-	380,793	380,793
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	-	-	179,637	179,637

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

3 財務風險管理(續)

(e) 公允價值估計(續)

2020年12月31日計入第二級之衍生金融工具為與摩根士丹利國際有限公司(「摩根士丹利」)訂立之一份利率掉期合約及兩份貨幣期權合約及與香港上海滙豐銀行有限公司訂立的一份利率掉期合約，其公允價值採用金融機構報價的遠期匯率及利率釐定。

2019年12月31日計入第二級之衍生金融工具為與摩根士丹利訂立的兩份貨幣期權合約及與香港上海滙豐銀行有限公司訂立的一份貨幣期權合約，其公允價值採用金融機構報價的遠期匯率及利率釐定。

2020年及2019年12月31日計入第一級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為於上海證券交易所、深圳證券交易所、香港交易及結算有限公司及納斯達克股票交易所買賣的股本證券，其公允價值以資產負債表日的市場報價為基準。

2020年及2019年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為非上市實體投資及與金融機構訂立之結構性產品投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。

2020年及2019年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產為確認為現金流量並非僅用於支付本金和利息之債務投資之非上市實體投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。

按公允價值計值之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初資產結餘	988,995	981,680
添置	1,491,355	181,441
出售	(239,041)	(198,000)
於其他全面收入中確認的公允價值(虧損)/收益	(266,363)	23,874
期末資產結餘	1,974,946	988,995
「其他全面收入」下未變現(虧損)/收益的變動(附註13(b))	(266,363)	23,874

按公允價值計值之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初資產結餘	179,637	176,727
於損益確認之公允價值(虧損)/收益	(11,621)	2,910
期末資產結餘	168,016	179,637
「其他收入/其他收益-淨額」下未變現(虧損)/收益的變動(附註14(b))	(11,621)	2,910

3 財務風險管理(續)

(e) 公允價值估計(續)

按公允價值計入損益之衍生工具

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初資產結餘	63,004	12,468
購入貨幣期權及利率掉期	13,033	16,333
於收入報表確認之(虧損)/收益	(68,152)	40,288
結付	(38,662)	(6,085)
期末(負債)/資產結餘	(30,777)	63,004
「其他收入/其他收益－淨額」下未變現(虧損)/收益的變動(附註28)	(68,152)	40,288

4 重要會計估計及判斷

本集團基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件，不斷評估用於編製財務報表的估計及判斷。

4.1 重要會計估計及假設

本集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值產生重大影響。

(a) 所得稅及遞延所得稅項資產

本集團須支付不同司法權區的所得稅。於釐定所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差異將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，確認有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延所得稅項資產。實際應用結果可能不同。

(b) 土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規例的最佳理解，確認土地增值稅。最後稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將在地方稅務機關落實有關稅項期間影響該期間的即期所得稅及遞延所得稅撥備。

(c) 商譽減值

本集團根據附註2.8(i)所列的會計政策，至少每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回數額根據以相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)及計算出的使用價值兩者之較高者為準。物業(如適用)的公允價值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

4 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

(d) 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值採用估值技術釐定。判斷及假設詳情於附註8披露。

(e) 發展中物業和持作銷售用途的落成物業之撥備

本集團根據發展中物業和持作銷售用途的落成物業之變現能力計算之可變現價值淨額，並經計及按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至落成時之成本，評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值可能不會變現的情況或變動下作出撥備。評估撥備須利用判斷及估計。

(f) 應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項減值

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

(g) 確認物業開發活動收入時使用的判斷及估計

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

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

對於某一點轉移物業控制權的房地產開發銷售合同，當買房者都獲得已完成的物業的實物所有權或法定所有權並收回可計量的對價時，本集團對收入進行確認。本集團很少向其物業買家提供長期的信貸或付款方式。

4 重要會計估計及判斷(續)

4.2 應用本集團會計政策的重要判斷

(a) 投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。

投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者兼備之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分可獨立出售，則本集團會將有關部分獨立列賬。倘該等部分不可獨立出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或作行政用途的情況下方列作投資物業。

5 分部資料

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

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

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

(a) 收入

本集團營業額包括下列年內確認的收入：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售	126,132,570	105,291,317
酒店經營收入	1,447,039	2,097,030
商業運營收入	1,538,465	1,427,986
物業管理收入及其他	6,234,681	2,700,648
	135,352,755	111,516,981

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2020年12月31日止年度

	物業開發及投資				總額 人民幣千元
	上海世茂股份 有限公司 (「上海世茂」)* 人民幣千元	其他 人民幣千元	世茂服務** (i) 人民幣千元	未分配*** 人民幣千元	
收入					
— 物業銷售	20,243,795	105,888,775	-	-	126,132,570
— 於某個時間點確認	20,116,160	104,794,398	-	-	124,910,558
— 隨著時間確認	127,635	1,094,377	-	-	1,222,012
— 酒店經營收入	193,203	1,253,836	-	-	1,447,039
— 商業運營收入	1,041,624	496,841	-	-	1,538,465
— 物業管理收入及其他	226,720	1,777,308	5,025,688	-	7,029,716
銷除前總收入	21,705,342	109,416,760	5,025,688	-	136,147,790
銷除					(795,035)
總收入					135,352,755
經營利潤/(虧損)	5,910,993	24,018,043	897,052	(633,421)	30,192,667
融資收入	133,429	5,448,541	11,407	35,825	5,629,202
融資成本	(299,059)	(1,137,447)	(14,587)	(862,650)	(2,313,743)
可轉換可贖回優先股公允價值變動	-	(75,860)	-	-	(75,860)
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績	(16,265)	164,670	10,915	-	159,320
除所得稅前利潤/(虧損)	5,729,098	28,417,947	904,787	(1,460,246)	33,591,586
所得稅開支					(14,129,120)
年度利潤					19,462,466
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	27,807,714	114,210,142	137,820	-	142,155,676
投資物業公允價值收益	256,489	141,050	-	-	397,539
衍生金融工具公允價值虧損	-	-	-	(68,152)	(68,152)
折舊	88,808	537,962	65,648	60,649	753,067
使用權資產攤銷	125,519	96,545	9,541	-	231,605
金融資產減值(轉回)/撥備	(30,284)	442,675	70,527	-	482,918

* 截至2020年12月31日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權

** 截至2020年12月31日本集團擁有世茂服務65.88%實際股權

*** 未分配主要指企業層面活動

附註(i)： 根據世茂服務在香港主板分拆及獨立上市，主要經營決策者視世茂服務為獨立分部，以更適合評估本集團表現。比較數字已重新分類，以符合本年度的呈報方式。

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2020年12月31日分部資產及負債如下：

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

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度

	物業開發及投資				總額 人民幣千元
	上海世茂* 人民幣千元	其他 人民幣千元	世茂服務** 人民幣千元	未分配*** 人民幣千元	
收入					
—物業銷售	19,629,801	85,661,516	—	—	105,291,317
—於某個時間點確認	19,287,510	84,773,157	—	—	104,060,667
—隨著時間確認	342,291	888,359	—	—	1,230,650
—酒店經營收入	263,056	1,833,974	—	—	2,097,030
—商業運營收入	983,781	444,205	—	—	1,427,986
—物業管理收入及其他	204,035	647,636	2,489,086	—	3,340,757
銷除前總收入	21,080,673	88,587,331	2,489,086	—	112,157,090
銷除					(640,109)
總收入					111,516,981
經營利潤/(虧損)	7,336,493	21,924,712	521,157	(578,915)	29,203,447
融資收入	202,951	637,840	37,935	45,143	923,869
融資成本	(434,542)	(51,023)	(51,833)	(671,391)	(1,208,789)
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績	148,541	(50,508)	(1,208)	—	96,825
除所得稅前利潤/(虧損)	7,253,443	22,461,021	506,051	(1,205,163)	29,015,352
所得稅開支					(12,635,387)
年度利潤					16,379,965
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	26,551,212	114,663,015	130,650	—	141,344,877
投資物業公允價值收益	1,715,119	620,138	—	—	2,335,257
衍生金融工具公允價值收益	—	—	—	40,288	40,288
折舊	84,186	582,083	10,602	56,080	732,951
使用權資產攤銷	118,587	99,743	3,408	—	221,738
金融資產減值撥備	63,534	3,469	3,372	—	70,375

* 截至2019年12月31日本集團擁有上海世茂59.74%實際股權

** 截至2019年12月31日本集團擁有世茂服務100.00%實際股權

*** 未分配主要指企業層面活動

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於 2019 年 12 月 31 日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	世茂服務 人民幣千元	
按權益法入賬的投資	1,109,016	23,054,467	3,692	24,167,175
無形資產	1,709,730	16,322	283,294	2,009,346
其他分部資產	122,906,077	312,323,622	3,263,326	438,493,025
分部資產總額	125,724,823	335,394,411	3,550,312	464,669,546
遞延所得稅資產				3,055,128
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產				988,995
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				179,637
衍生金融工具				63,004
其他資產				2,497,757
總資產				471,454,067
借貸	21,949,203	43,326,166	239,789	65,515,158
其他分部負債	52,438,277	163,758,368	3,086,993	219,283,638
分部負債總額	74,387,480	207,084,534	3,326,782	284,798,796
企業借貸				61,428,177
遞延所得稅負債				7,533,056
其他負債				989,852
總負債				354,749,881

分部資產總額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的因收購附屬公司而確認的商譽，惟不包括企業資產、遞延所得稅資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具。

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

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

5 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：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關 合約負債(附註(i))	106,126,631	74,652,393

附註：

(i) 已披露了的2020年合約負債已扣除了人民幣53億元的增值稅。

本報告年度確認物業銷售所得收益總計約人民幣470億元，計入年初合約負債結餘。管理層預計，於2020年12月31日未達成履約責任的大部分合約金額總計人民幣630億元，將於下個報告年度確認為物業銷售所得收益。

6 物業及設備

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇及 裝修 人民幣千元	傢俬及設備及 其他 人民幣千元	噴射飛機及 汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本						
於2020年1月1日	3,491,204	14,361,933	894,666	604,299	1,125,905	20,478,007
重新分類為無形資產	-	-	(404,520)	-	-	(404,520)
添置	1,069,581	50,719	100,139	675,304	6,903	1,902,646
收購附屬公司	54,008	-	34,848	15,044	80,568	184,468
轉撥自投資物業	339,000	-	-	-	-	339,000
出售附屬公司	-	(804,204)	(8,065)	-	-	(812,269)
出售	-	(62,110)	(24,484)	(11,239)	-	(97,833)
於完成時轉撥	(3,621,337)	3,618,753	1,952	-	632	-
於2020年12月31日	1,332,456	17,165,091	594,536	1,283,408	1,214,008	21,589,499
累計折舊						
於2020年1月1日	-	3,551,003	469,147	265,870	269,045	4,555,065
重新分類為無形資產	-	-	(211,887)	-	-	(211,887)
年度支出	-	466,550	87,618	59,607	51,256	665,031
出售附屬公司	-	(216,834)	(6,279)	-	-	(223,113)
出售	-	(37,458)	(16,872)	(5,579)	-	(59,909)
於2020年12月31日	-	3,763,261	321,727	319,898	320,301	4,725,187
賬面淨值						
於2020年12月31日	1,332,456	13,401,830	272,809	963,510	893,707	16,864,312

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

6 物業及設備(續)

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇及 裝修 人民幣千元	傢俬及設備及 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2019年1月1日	2,342,936	13,895,382	630,762	556,881	1,009,252	18,435,213
添置	1,776,214	56,595	170,124	5,676	-	2,008,609
收購附屬公司	-	133,928	109,721	1,499	41,023	286,171
出售附屬公司	-	-	(283)	-	-	(283)
出售	-	(49,118)	(15,658)	(3,073)	-	(67,849)
轉撥至投資物業	-	-	-	-	(9,005)	(9,005)
轉撥至發展中物業	(174,849)	-	-	-	-	(174,849)
於完成時轉撥	(453,097)	325,146	-	43,316	84,635	-
於2019年12月31日	3,491,204	14,361,933	894,666	604,299	1,125,905	20,478,007
累計折舊						
於2019年1月1日	-	3,103,795	352,047	175,477	226,257	3,857,576
收購附屬公司	-	20,280	2,610	955	5,160	29,005
年度支出	-	471,733	129,476	92,077	39,665	732,951
出售附屬公司	-	-	(31)	-	-	(31)
轉撥至投資物業	-	-	-	-	(2,037)	(2,037)
出售	-	(44,805)	(14,955)	(2,639)	-	(62,399)
於2019年12月31日	-	3,551,003	469,147	265,870	269,045	4,555,065
賬面淨值						
於2019年12月31日	3,491,204	10,810,930	425,519	338,429	856,860	15,922,942

截至2020年12月31日止年度，折舊開支人民幣665,031,000元(2019年：人民幣732,951,000元)已在綜合全面收入報表中列為銷售成本及行政開支(附註29)。

於2020年12月31日，本集團賬面總值人民幣2,435,534,000元(2019年：人民幣2,011,001,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干借貸作抵押(附註25)。

截至2020年12月31日止年度，本集團在建資產的資本化借貸成本為人民幣75,048,000元(2019年：人民幣78,202,000元)。借貸成本的資本化加權平均利率為4.70%(2019年：5.58%)。

7 租賃

本附註提供本集團作為承租人的租賃資料。

(a) 於資產負債表確認的金額

資產負債表呈列以下租賃相關金額：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
使用權資產		
土地使用權及租賃土地	8,227,912	7,989,282
樓宇	73,607	195,716
設備	-	123
汽車	14,749	32,633
	8,316,268	8,217,754
租賃負債		
流動	37,495	139,939
非流動	39,452	93,009
	76,947	232,948

(b) 於損益表確認的金額

損益表呈列以下租賃相關金額：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019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	(71,971)	(76,645)
樓宇	(145,518)	(130,377)
設備	-	(123)
汽車	(14,116)	(14,593)
	(231,605)	(221,738)
利息開支(計入融資成本)(附註30)	(11,763)	(17,406)

2020年的租賃現金流出總額為人民幣187,283,000元(2019年：人民幣158,023,000元)。於2020年12月31日，土地使用權人民幣457,433,000元(2019年：人民幣1,351,922,000元)已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

8 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	56,062,747	36,891,022
添置－轉撥自發展中物業	2,568,960	16,567,166
添置－建築成本及其他	4,485,344	262,334
添置－轉撥自物業及設備	—	6,968
轉撥至物業及設備	(339,000)	—
公允價值收益－淨額	397,539	2,335,257
於12月31日的年終結餘	63,175,590	56,062,747

於2020年12月31日，約人民幣1,301,819,000元的在建投資物業按成本計量，因該等物業尚處於建築初期，公允價值未能可靠釐定(2019年12月31日：約人民幣1,301,255,000元)。該等發展中投資物業須按成本計量，直至其公允價值能作可靠釐定或建造完成為止(以較先者為準)。

(a) 於損益就投資物業確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
商業運營收入	1,538,482	1,427,986
產生租金收入之物業直接經營開支	23,091	21,339
並無產生租金收入之物業直接經營開支	1,816	4,096

8 投資物業(續)

(b) 估值

下表按估值方法及公允價值層級對於2020年及2019年12月31日按公允價值計量之投資物業進行分析。

項目	於2020年12月31日		
	採用下列方法作出之公允價值計量		
	相同資產於 活躍市場的報價 (第一級)	重大其他 可觀察輸入參數 (第二級)	重大不可觀察 輸入參數 (第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業： — 商業樓宇—中國	-	-	61,873,771

項目	於2019年12月31日		
	採用下列方法作出之公允價值計量		
	相同資產於 活躍市場的報價 (第一級)	重大其他 可觀察輸入參數 (第二級)	重大不可觀察 輸入參數 (第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業： — 商業樓宇—中國	-	-	54,761,492

年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量(第三級)

	截至2020年12月31日止年度		
	重大不可觀察輸入參數		
	— 商業樓宇—中國(第三級)		
	落成投資物業	在建投資物業	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	35,104,492	19,657,000	54,761,492
添置	-	4,484,780	4,484,780
添置—轉撥自發展中物業	459,167	2,109,793	2,568,960
轉撥至物業及設備	-	(339,000)	(339,000)
公允價值調整產生之淨收益	172,503	225,036	397,539
年終結餘	35,736,162	26,137,609	61,873,771

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

8 投資物業(續)

(b) 估值(續)

採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量(第三級)(續)

	截至2019年12月31日止年度		
	重大不可觀察輸入參數 —商業樓宇—中國(第三級)		
	落成投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
年初結餘	30,063,950	5,529,000	35,592,950
添置	—	259,151	259,151
添置—轉撥自發展中物業	—	16,567,166	16,567,166
轉撥自發展中投資物業	3,584,394	(3,584,394)	—
添置—轉撥自物業及設備	6,968	—	6,968
公允價值調整產生之淨收益	1,449,180	886,077	2,335,257
年終結餘	35,104,492	19,657,000	54,761,492

本集團的估值流程

本集團的投資物業於2020年及2019年12月31日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行估值，該估值師具有相關認可專業資格，對所估值的投資物業所處位置和所屬類別有近期估值經驗。目前所有投資物業均已達致最佳用途。

本集團之財務部擁有專門團隊，對獨立估值師的估值進行審閱，以便作出財務報告。財務部及估值團隊每六個月最少舉行一次會議，以討論估值流程及結果(與本集團之中期及年度報告日期一致)。該團隊直接向執行董事及審核委員會匯報。

每個財政年度末，財務部均會：

- 核實獨立估值報告的全部主要輸入參數；
- 評估物業估值相較上一年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

落成投資物業的公允價值，乃採用固定年期及復歸法根據資本化現有租約所得租金收入淨額及參照近期可資比較銷售交易的復歸價值或資本化相關物業市場可資比較市場租金而釐定。估值採用的重大不可觀察輸入參數包括市價、市場租金、固定年期及復歸回報率。

在建投資物業的估值乃參考市場資本化率及近期可資比較銷售交易採用餘值法釐定(假設根據最新發展計劃，物業已於估值日期落成，已扣除落成項目產生的估計成本及開發商的估計利潤率)。

於年內，所採用之估值技術概無變動。

8 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2020年 12月31日的 公允價值		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
	(人民幣千元)	估值技術			
落成商業樓宇-中國	35,736,162	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣5,200元至 人民幣124,891元 (每平方米人民幣30,828元)	市價越高, 公允價值越高
市場租金			每平方米人民幣12元至 人民幣421元 (每平方米人民幣111元)	市場租金越高, 公允價值越高	
定期收益率 復歸收益率			3.75%至8.00% (5.56%) 4.00%至8.00% (5.62%)	定期收益率越高, 公允價值越低 復歸收益率越高, 公允價值越低	
在建商業樓宇-中國	26,137,609	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10,300元至 人民幣33,950元(每平方米 人民幣19,191元)	市價越高, 公允價值越高
預計產生成本			每平方米人民幣496元至 人民幣8,444元(每平方米 人民幣4,395元)	預計產生成本越高, 公允價值越低	
收益率			4.75%	資本化比率越高, 公允價值越低	
項目	於2019年 12月31日的 公允價值		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
(人民幣千元)	估值技術				
落成商業樓宇-中國	35,104,492	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣4,591元至 人民幣113,630元(每平方米 人民幣30,902元)	市價越高, 公允價值越高
市場租金			每平方米人民幣7元至 人民幣368元(每平方米 人民幣118元)	市場租金越高, 公允價值越高	
定期收益率 復歸收益率			4.00%至7.50% (5.80%) 4.00%至8.00% (5.84%)	定期收益率越高, 公允價值越低 復歸收益率越高, 公允價值越低	
在建商業樓宇-中國	19,657,000	貼現現金流及估計至落成 時所需的成本	市價	每平方米人民幣10,820元至 人民幣39,000元(每平方米 人民幣22,503元)	市價越高, 公允價值越高
預計產生成本			每平方米人民幣545元至 人民幣12,493元(每平方米 人民幣5,779元)	預計產生成本越高, 公允價值越低	
收益率			4.75%	資本化比率越高, 公允價值越低	

不可觀察輸入參數之間存在關連。就發展中投資物業而言, 建築成本上升將提升物業的特性, 可能導致未來市價上升, 而未來市價上升亦可能與成本增加有關。目前並無跡象顯示市價個別任何輕微上升/(下跌)將導致投資物業公允價值大幅上升/(下跌)。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

8 投資物業(續)

(c) 抵押

於2020年12月31日，本集團持有位於中國的投資物業的租賃年期介乎10至50年。賬面值人民幣22,164,124,000元(2019年：人民幣30,571,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

(d) 租賃安排

若干投資物業按長期經營租賃租予租戶，並且按月收取租金。投資物業不可撤銷經營租賃的最低應收租賃租金如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1年內	1,335,608	1,263,916
1年至2年內	1,076,158	917,611
2年至3年內	800,952	703,110
3年至4年內	551,884	543,687
4年至5年內	455,202	434,035
多於5年	882,761	1,117,829
	5,102,565	4,980,188

9 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽(附註(i)) 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年1月1日				
成本	-	2,769,646	-	2,769,646
累計攤銷及減值	-	(928,988)	-	(928,988)
賬面淨值	-	1,840,658	-	1,840,658
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	-	1,840,658	-	1,840,658
收購附屬公司所得添置	-	168,688	-	168,688
年末賬面淨值	-	2,009,346	-	2,009,346
於2019年12月31日				
成本	-	2,938,334	-	2,938,334
累計攤銷及減值	-	(928,988)	-	(928,988)
賬面淨值	-	2,009,346	-	2,009,346
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	-	2,009,346	-	2,009,346
自物業及設備重新分類	102,821	-	89,812	192,633
添置	113,359	-	-	113,359
收購附屬公司所得添置	19,471	1,045,091	539,000	1,603,562
出售	(2,161)	-	-	(2,161)
導致失去控制權之出售附屬公司	(1,891)	-	-	(1,891)
攤銷費用	(52,840)	-	(35,196)	(88,036)
年末賬面淨值	178,759	3,054,437	593,616	3,826,812
於2020年12月31日				
成本	432,666	3,983,425	634,800	5,050,891
累計攤銷及減值	(253,907)	(928,988)	(41,184)	(1,224,079)
賬面淨值	178,759	3,054,437	593,616	3,826,812

截至2020年12月31日止年度，人民幣88,036,000元(2019年：零)的攤銷費用計入綜合全面收入表的銷售成本及行政開支(附註29)。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

9 無形資產(續)

商譽包括收購產生的商譽

商譽減值測試

商譽根據業務分部而分配至本集團所識別的現金產生單位。商譽的分部概要如下：

	於 12 月 31 日	
	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
物業開發及投資		
— 上海世茂(附註(i))	1,709,730	1,709,730
世茂服務(附註(ii))	1,213,779	168,688
酒店業務	130,928	130,928
	3,054,437	2,009,346

現金產生單位的可收回數額根據公允價值(減出售成本)與使用價值孰高而釐定。

截至 2020 年與 2019 年 12 月 31 日，酒店業務的公允價值由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師具有相關認可專業資格，對所估值的物業服務及酒店所處位置和所屬類別有近期估值經驗。

附註：

- (i) 截至 2020 年與 2019 年 12 月 31 日，鑑於中國股市波動及上海世茂的市值低於其賬面淨值，現金產生單位—物業發展及投資—上海世茂之商譽按現金流預測貼現的使用價值及公允價值(相當於市值)減出售成本孰高者進行減值測試。使用價值的計算採用稅前現金流量預測，該預測基於管理層批准的八年期財務預算釐定，八年後的現金流根據預計長期收入增長率推測。
- (ii) 商譽已分配至世茂服務附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於 2020 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。

上海世茂及世茂服務在 2020 年及 2019 年使用價值的計算中使用的主要假設，列示如下：

	上海世茂	世茂服務
於 2020 年 12 月 31 日		
預測期間的收入增長率	4%-10%	2%-17%
預測期間的毛利率(附註)	27%-35%	13%-32%
除稅前貼現率	17%	15%-22%
於 2019 年 12 月 31 日		
預測期間的收入增長率	4%-10%	3%-11%
預測期間的毛利率(附註)	35%-38%	24%-30%
除稅前貼現率	17%	20%-29%

附註：

計算上海世茂的毛利率不計及土地增值稅。

該等假設用於分析上海世茂及世茂服務經營分部的現金產生單位。

採用的長期收入增長率為 3%，與行業前景一致。採用的貼現率為除稅前，反映與有關經營分部相關的特定風險。

10 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產：		
— 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	21,387,554	18,732,702
— 應收關聯方款項	35,957,166	24,421,917
— 受限制現金	7,428,982	7,265,779
— 現金及現金等價物	61,038,027	52,357,251
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	1,974,946	988,995
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	168,016	179,637
衍生金融工具	2,337	63,004
合計	127,957,028	104,009,285

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融負債		
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
— 借貸	145,143,064	126,555,335
— 應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	92,299,614	75,727,670
— 應付關聯方款項	44,371,171	41,502,443
衍生金融工具	33,114	—
租賃負債	76,947	232,948
合計	281,923,910	244,018,396

本集團面臨附註3所述與金融工具有關的多項風險。

於報告期末面臨的最大信貸風險為上述各類金融資產之賬面值。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

11 按權益法入賬之投資

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按權益法入賬之投資分為：		
聯營公司(附註(a))	4,428,791	3,848,564
合營企業(附註(b))	26,507,965	20,318,611
	30,936,756	24,167,175

(a) 於聯營公司之權益

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	3,848,564	1,594,487
注資(附註(i))	844,207	2,043,873
已收股息	(350,870)	(65,000)
出售(附註(ii))	(263)	-
應佔業績	87,153	275,204
年終結餘	4,428,791	3,848,564

附註：

- (i) 注資包括投資新聯營公司及對現有聯營公司增資。

截至2020年12月31日止年度，本集團投資新聯營公司的總投資額為人民幣422,677,000元。

截至2020年12月31日止年度，本集團向現有聯營公司增資的總額為人民幣421,530,000元。

- (ii) 截至2020年12月31日止年度，本集團出售一家聯營公司的全部權益。該項出售導致虧損淨額人民幣38,000元及現金流入淨額人民幣225,000元。

截至2020年12月31日，本集團主要聯營公司的詳情載列於附註37。

截至2020年及2019年12月31日，本集團並無個別重大的聯營公司。

於2020年12月31日，本集團就聯營公司自銀行及其他金融機構的借款向聯營公司提供人民幣2,411,394,000元(2019年：人民幣1,933,000,000元)(附註38)的擔保。

11 按權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之權益

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	20,318,611	15,371,673
注資(附註(i))	7,789,494	7,112,290
轉撥自附屬公司(附註40(c))	1,554,900	165,000
股本派還(附註(ii))	(286,126)	–
轉撥至附屬公司	(1,555,220)	(1,217,973)
已收股息	(646,855)	(934,000)
出售(附註(iii))	(782,984)	–
應佔業績	72,167	(178,379)
應佔其他全面收入	49,035	–
結業(附註(iv))	(5,057)	–
年終結餘	26,507,965	20,318,611

附註：

- (i) 注資包括投資新合營企業及對現有合營企業增資。

截至2020年12月31日止年度，本集團注資總額人民幣826,100,000元設立合營企業。根據組織章程細則，本集團擁有對該等實體的共同控制權。

本集團向新合營企業投資人民幣4,439,840,000元。根據修訂後的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該等實體的營運。

本集團向現有合營企業增資人民幣2,523,554,000元。注資後，本集團仍擁有對該等實體的共同控制權。

- (ii) 截至2020年12月31日止年度，合營企業天津中民愛普城市建設發展有限公司向投資者進行股本派還。根據經修訂的組織章程細則，本集團及第三方仍共同控制該實體的營運。本集團股本派還金額為人民幣286,126,000元。
- (iii) 截至2020年12月31日止年度，本集團出售於若干合營企業的權益，總代價為人民幣762,272,000元。該項出售導致虧損淨額人民幣20,712,000元及現金流入淨額人民幣762,272,000元。
- (iv) 截至2020年12月31日止年度，本集團合營企業結業導致虧損淨額人民幣455,000元及現金流入淨額4,602,000元。

截至2020年12月31日，本集團主要合營企業的詳情載列於附註37。

截至2020年及2019年12月31日，本集團並無個別重大的合營企業。

於2020年12月31日，本集團就合營企業自銀行的借款向合營企業提供人民幣9,074,997,000元(2019年：人民幣7,570,366,000元)的擔保(附註38)。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

12 應收關聯方款項

向關聯方墊款計入非流動資產，為關聯方收購土地使用權提供資金。本集團僅在關聯公司有盈餘現金時，方會要求收回墊款。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	1,408,280	823,088
— 聯營公司	600,628	637,471
	2,008,908	1,460,559
減值撥備	(30,134)	(19,719)
	1,978,774	1,440,840

向關聯方墊款計入流動資產，為關聯方經營業務活動提供資金，將於一年內償還。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入流動資產		
— 擁有共同董事之公司	—	65
— 聯營公司	6,768,438	3,630,832
— 合營企業	26,124,892	19,388,799
— 非控制性權益	1,140,244	—
	34,033,574	23,019,696
減值撥備	(55,182)	(38,619)
	33,978,392	22,981,077

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人民幣26,978,000元至人民幣85,316,000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，請參閱附註3。

13 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

(a) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之權益投資資產

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之權益投資包括以下各項投資：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
— 上市證券	1,382,554	608,202
— 非上市證券	592,392	380,793
	1,974,946	988,995

附註：

- (i) 上市證券指於中國、香港及美國上市股本證券投資，該等投資根據報價以市值呈列。
- (ii) 非上市證券指一項按公允價值計值之投資。該等資產的公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察費率之估值模式釐定，並計入公允價值層級第三級(附註3(e))。

(b) 於其他全面收入確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於其他全面收入確認的(虧損)/收益	(266,363)	23,874

14 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

(a) 以公允價值計量且其變動計入損益之權益投資包括以下各項投資：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
非上市實體投資(附註)	168,016	179,637

附註：

非上市實體投資指一項按公允價值計值之投資。該項投資的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察之估值模式釐定，並計入公允價值層級第三級。

(b) 於損益確認的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於損益確認的(虧損)/收益(附註28)	(11,621)	2,910

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

15 遞延所得稅

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

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	2,063,349	1,952,313
— 將於12個月內收回	1,167,716	1,102,815
	3,231,065	3,055,128
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後收回	7,838,762	6,915,800
— 將於12個月內收回	681,632	617,256
	8,520,394	7,533,056
遞延所得稅負債淨額	5,289,329	4,477,928

遞延所得稅淨額的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初結餘	4,477,928	3,789,892
出售附屬公司(附註40(c))	106,170	998
收購／轉至附屬公司(附註40(a)、附註40(b))	(27,627)	(155,906)
在綜合收入報表扣除(附註33)	737,567	838,661
在其他全面收入(扣除)／計入	(4,709)	4,283
年終結餘	5,289,329	4,477,928

15 遞延所得稅(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2020年及2019年12月31日止年度遞延所得稅資產和遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產

	可抵扣未來 應繳所得稅的 土地增值稅撥備 人民幣千元	集團內交易 未變現利潤 人民幣千元	稅務虧損及 確認的費用的 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	1,323,933	252,296	1,230,334	2,806,563
在綜合收入報表(扣除)/計入				
出售附屬公司	(47,003)	8,525	132,135	93,657
收購附屬公司	(998)	-	-	(998)
收購附屬公司	155,906	-	-	155,906
於2019年12月31日	1,431,838	260,821	1,362,469	3,055,128
在綜合收入報表(扣除)/計入				
出售附屬公司	(46,757)	4,259	57,508	15,010
收購附屬公司	(106,170)	-	-	(106,170)
收購/轉撥至附屬公司	267,097	-	-	267,097
於2020年12月31日	1,546,008	265,080	1,419,977	3,231,065

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 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 公允價值收益 人民幣千元	收購附屬公司 時對資產及 負債的公允 價值調整 人民幣千元	若干 附屬公司 保留盈利的 預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	4,619,295	970,329	970,458	36,373	6,596,455
在綜合收入報表扣除	583,814	67,656	280,848	-	932,318
在其他全面收入計入	-	-	-	4,283	4,283
於2019年12月31日	5,203,109	1,037,985	1,251,306	40,656	7,533,056
在綜合收入報表扣除/(計入)	99,385	(20,801)	673,993	-	752,577
在其他全面收入扣除	-	-	-	(4,709)	(4,709)
收購/轉撥至附屬公司	-	239,470	-	-	239,470
於2020年12月31日	5,302,494	1,256,654	1,925,299	35,947	8,520,394

遞延所得稅因以稅務為基準的財務報表和按照香港財務報告準則編製的財務報表二者確認若干收入、成本和支出時出現時間差異而產生。按照香港會計準則第12號，此乃暫時性差異，即綜合資產負債表中的資產或負債賬面值與其稅基之間的差異。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關稅項利益變現，則會就承前稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的累計虧損人民幣171,000,000元(2019年：人民幣287,420,000元)確認遞延所得稅資產人民幣42,750,000元(2019年：人民幣71,855,000元)。將於2021年、2022年及2023年分別到期的虧損為人民幣80,878,000元、人民幣84,299,000元及人民幣5,823,000元。

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

16 其他非流動資產

其他非流動資產主要指收購土地使用權的預付款項、藝術作品及股權預付款項。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團並無就開發酒店樓宇、自用樓宇及投資物業的若干土地使用權(未獲取所有權證)預付款項(2019 年：人民幣 176,173,000 元)。於 2020 年 12 月 31 日，人民幣 13,483,055,000 元(2019 年：人民幣 13,651,351,000 元)的預付款項與物業開發(供銷售)用途的土地有關，並錄入流動資產之「收購土地使用權的預付款項」。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團有餘額為人民幣 1,154,018,000 元的藝術作品(2019 年：人民幣 580,677,000 元)。該金額乃本集團所持藝術作品的成本總額。本公司董事認為，於各報告期末，藝術作品的可收回金額至少為其賬面值。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團預付人民幣 1,321,750,000 元(2019 年：人民幣 3,923,509,000 元)以收購若干股權。

17 存貨

	於 12 月 31 日	
	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
存貨包括：		
發展中物業(附註(a))	279,870,078	206,833,967
持作銷售用途的落成物業(附註(b))	33,917,192	27,633,548
	313,787,270	234,467,515

附註：

(a) 發展中物業

	於 12 月 31 日	
	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權及租賃土地	165,782,462	129,946,039
建築成本及資本化開支	92,217,323	61,675,516
資本化利息	21,870,293	15,212,412
	279,870,078	206,833,967

	於 12 月 31 日	
	2020 年 人民幣千元	2019 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	122,883,050	92,864,299
10 年至 50 年	42,899,412	37,081,740
	165,782,462	129,946,039

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

17 存貨(續)

附註：(續)

(a) 發展中物業(續)

於2020年12月31日，人民幣8,358,828,475元(2019年：人民幣7,647,698,000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2020年12月31日，約人民幣28,393,480,000元(2019年：人民幣27,725,733,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

截至2020年12月31日止年度，借貸的資本化利率為4.70%(2019年：5.58%)。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019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	80,378,322	57,191,380
預期將於12個月內竣工及可供出售	199,491,756	149,642,587
	279,870,078	206,833,967

(b) 持作銷售用途的落成物業

所有持作銷售用途的落成物業均位於中國。下列土地使用權計入持作銷售的落成物業：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	12,428,392	8,483,645
10年至50年	3,277,064	2,396,276
	15,705,456	10,879,921

於2020年12月31日，人民幣6,285,457,000元(2019年：人民幣1,828,144,000元)的持作銷售用途的落成物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

截至2020年12月31日止年度，本集團就持作銷售用途的落成物業確認減值虧損人民幣2,653,000元(2019年：人民幣134,489,000元)(附註29)。

18 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	6,649,065	5,191,560
土地使用權之投標押金(附註(b))	3,028,253	4,544,293
建築成本的預付款項	4,849,498	3,752,797
應收貸款(附註(c))	1,528,513	1,429,235
預售所得款項的預付稅項及附加稅	1,464,396	950,873
其他應收賬款	4,634,519	3,174,694
	22,154,244	19,043,452
減值撥備	(766,690)	(310,750)
	21,387,554	18,732,702

附註：

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

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
180天內	5,902,275	4,121,346
超過180天至365天內	299,532	329,787
超過365天	447,258	740,427
	6,649,065	5,191,560

於2020年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣4,849,999,000元(2019年：人民幣4,773,005,000元)。

- (b) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將自應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該等金額將悉數退還。
- (c) 於2020年12月31日，應收貸款人民幣1,528,513,000元(2019年12月31日：人民幣1,429,235,000元)以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為4.2%至18.0%，並須於一年內償還。

由於即期應收賬款性質屬短期款項，因此賬面值視為與公允價值相同。於2020年12月31日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權之投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收貿易賬款使用存續期預期虧損撥備。於2020年12月31日，已對應收貿易賬款總額計提撥備人民幣89,214,000元(2019年12月31日：人民幣114,161,000元)。

本集團基於歷史結算紀錄、過往經驗及可得前瞻性資料對是否可收回其他應收賬款進行定期集體評估及個別評估。於2020年12月31日，已對其他應收賬款總額計提撥備人民幣677,476,000元(2019年12月31日：人民幣196,589,000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，請參閱附註3。

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團大部分應收貿易賬款及其他應收賬款以人民幣列值。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

19 收購土地使用權的預付款項

收購土地使用權的預付款項與就開發物業收購土地有關，於2020年12月31日，尚未取得有關所有權證。

20 衍生金融工具

本集團有以下衍生金融工具：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產		
外幣期權	2,337	63,004
流動負債		
利率掉期	33,114	-

衍生金融工具資產變動如下：

按公允價值計入損益之衍生工具

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初資產結餘	63,004	12,468
購入貨幣期權及利率掉期(附註(a))	13,033	16,333
公允價值(虧損)/收益－貨幣期權及利率掉期(附註(a))(附註28)	(68,152)	40,288
結算貨幣期權(附註(a))	(38,662)	(6,085)
期末(負債)/資產結餘淨額	(30,777)	63,004

20 衍生金融工具(續)

按公允價值計入損益之衍生工具(續)

附註：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本集團訂立十份總面額為1,519,817,500美元的利率掉期合約及結算一份總面額為100,000,000美元的貨幣期權。

截至2019年12月31日止年度，本集團訂立三份總面額為300,000,000美元的貨幣期權合約。該等合約不符合會計對沖資格，因此分類為持作買賣流動資產或流動負債的衍生金融工具。公允價值虧損人民幣68,152,000元(2019年：公允價值收益人民幣40,288,000元)已於「其他收入/其他收益-淨額」(附註28)內確認。

- (b) 於2020年4月30日，戰略投資者(「投資者」)與本公司及其若干附屬公司Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)及世茂服務訂立A系列優先股購買協議(「股份協議」)。據此，投資者同意以總代價人民幣864,500,000元認購合共5,000股世茂服務A系列可轉換可贖回優先股(「可轉換優先股」)。進行此認購的同時，投資者亦以總代價人民幣864,500,000元向Best Cosmos購買合共5,000股世茂服務普通股，此等股份將按一股換一股基準重新指定為可轉換優先股。

可轉換優先股持有人擁有協議所規定針對本集團的贖回權。根據於2020年9月與可轉換優先股持有人訂立的補充協議，針對本集團的贖回權已撤銷。此外，於世茂服務普通股於聯交所主板上市的首次公開發售完成後，可轉換優先股已自動轉換為世茂服務已悉數繳足且無須課稅的普通股。

可轉換優先股變動載列如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日	-
發行可轉換優先股	1,729,000
於損益賬確認的公允價值變動	75,860
轉換為權益	(1,804,860)
於2020年12月31日	-

21 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行結餘及現金		
—以人民幣列值	62,682,244	58,752,550
—以美元列值	493,171	684,298
—以港元列值	5,290,753	186,181
—以其他外幣列值	841	1
減：受限制現金	(7,428,982)	(7,265,779)
	61,038,027	52,357,251

於2020年12月31日，本集團約人民幣1,589,859,000元(2019年：人民幣1,074,895,000元)的現金為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金(附註38)。本集團約人民幣5,839,123,000元(2019年：人民幣6,190,884,000元)的現金已作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

將以人民幣列值的結餘兌換為外幣及把外幣匯出中國均須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規。

於2020年12月31日，銀行存款的實際利率為0.34%(2019年：0.34%)。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

22 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

	面值	股份數目	普通股面值	
	港元	千股	千港元	等值 人民幣千元
法定：				
於2020年及2019年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2020年1月1日		3,301,493	330,149	341,575
配售及認購股份(附註)		236,204	23,620	21,275
於2020年12月31日		3,537,697	353,769	362,850
於2019年1月1日及2019年12月31日		3,301,493	330,149	341,575

附註：

於2020年1月31日，根據日期為2020年1月17日的配售及認購協議，本公司以每股29.58港元發行合共158,000,000股股份，並錄得股份溢價人民幣4,126,653,000元。

於2020年5月5日，根據日期為2020年4月22日的配售及認購協議，本公司以每股29.73港元發行合共78,204,000股股份，並錄得股份溢價人民幣2,111,795,000元。

已發行股份與現有股份具有同等地位。

22 股本(續)

(b) 股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日批准及採納股份獎勵計劃(「股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份計劃自2011年12月30日起有效期為八年。將予獎勵的股份數目最多不得超過34,659,508股(即於2011年12月30日本公司已發行股份之1%)。於2018年4月13日，董事會批准將予獎勵的最多股份數目變更為69,319,016股(即於2011年12月30日本公司已發行股份之2%)。於2019年3月26日，董事會批准股份計劃的有效期至2027年12月30日。

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

本公司已設立信託以管理股份計劃，並委任本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司作為受託人。截至2020年12月31日，該信託於市場購買36,006,000股普通股，總額為523,258,000港元(相等於人民幣468,735,000元)，其中43,356,984股股份根據股份計劃授予合資格僱員。截至2020年12月31日，已授出股份中，32,439,751股股份已歸屬，3,277,922股股份已失效。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前服務至授出函內所訂明的指定期間及進行非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由該信託持有。

年內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	已授出但尚未歸屬的股份數目	
	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
年初尚未歸屬的股份	8,949,186	7,378,348
已授出	4,341,514	5,683,969
已歸屬	(5,651,389)	(4,113,131)
年末尚未歸屬的股份	7,639,311	8,949,186

截至2020年12月31日止年度，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為186,691,000港元(相當於人民幣158,810,000元)(2019年：222,826,000港元，相當於人民幣199,603,000元)。

(c) 發行在外股份數目對賬如下：

	於12月31日	
	2020年 千股	2019年 千股
已發行股份	3,537,697	3,301,493
股份計劃庫存股份	(3,566)	(9,218)
發行在外股份	3,534,131	3,292,275

(d) 重大非控制性權益

截至2020年及2019年12月31日，本集團並無個別重大的非控制性權益。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

23 儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註)	股份溢價 人民幣千元	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	資本贖回儲備 人民幣千元	以公允價值	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
							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		
於2020年1月1日的結餘	(185,787)	42,139	-	556,666	3,299,570	4,949	(285,189)	62,480,958	65,913,306
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	12,627,679	12,627,679
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產公允價值虧損，扣除稅項按權益法入賬之應佔合營企業其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(276,168)	-	(276,168)
換算海外業務的滙兌差異	-	-	31,349	-	-	-	-	-	31,349
以可轉換優先股交易	-	-	(166,508)	-	-	-	-	-	(166,508)
以世茂服務的非控制性權益交易(附註)	-	-	1,670,871	-	-	-	-	-	1,670,871
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動	-	-	7,009,484	-	-	-	-	-	7,009,484
配售及認購股份	-	(575,365)	-	-	-	-	-	-	(575,365)
以權益結算及股份支付	-	6,238,448	-	-	-	-	-	-	6,238,448
— 僱員服務價值	-	-	-	119,457	-	-	-	-	119,457
— 已收股息	-	4,935	-	-	-	-	-	-	4,935
利潤分配	-	-	-	-	393,777	-	-	(393,777)	-
已付2019年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,766,179)	(2,766,179)
已付2020年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,192,099)	(2,192,099)
於2020年12月31日的結餘	(185,787)	5,710,157	8,545,196	676,123	3,693,347	4,949	(561,357)	69,756,582	87,639,210
即：									
擬派末期股息								3,259,104	3,259,104
其他								66,497,478	84,380,106
								69,756,582	87,639,210

附註：

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

綜合財務報表附註(續) *

截至2020年12月31日止年度

23 儲備(續)

	合併儲備 人民幣千元 (附註)	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入之 金融資產儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	(185,787)	31,465	431,495	3,048,338	4,949	(299,137)	55,861,308	58,892,631
年度利潤	-	-	-	-	-	-	10,897,600	10,897,600
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金 融資產公允價值收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	13,948	-	13,948
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	(205,735)	(205,735)
以權益結算及股份支付	-	-	-	-	-	-	-	-
— 僱員服務價值	-	-	125,171	-	-	-	-	125,171
— 已收股息	-	10,674	-	-	-	-	-	10,674
利潤分配	-	-	-	251,232	-	-	(251,232)	-
已付2018年末期股息	-	-	-	-	-	-	(2,031,640)	(2,031,640)
已付2019年中期股息	-	-	-	-	-	-	(1,789,343)	(1,789,343)
於2019年12月31日的結餘	(185,787)	42,139	556,666	3,299,570	4,949	(285,189)	62,480,958	65,913,306
即：								
擬派末期股息							2,671,213	2,671,213
其他							59,809,745	63,242,093
							62,480,958	65,913,306

附註：

本集團的合併儲備指於2006年本公司股份於聯交所上市前根據重組所收購的附屬公司股份面值與本公司作為交換而發行的本公司股份面值之間的差額。

24 永續資本工具

截至2020年12月31日止年度，本集團部分附屬公司發行若干後償非上市永續資本工具，所得款項淨額合共人民幣2,276,000,000元，並於同年贖回後償非上市永續資本工具合共人民幣1,800,000,000元。

截至2019年12月31日止年度，本集團部分附屬公司發行若干後償非上市永續資本工具，所得款項淨額合共人民幣4,265,000,000元，並於同年贖回後償非上市永續資本工具合共人民幣4,700,000,000元。

所有永續資本工具均無抵押無擔保。該等工具無到期日，發行人可酌情遞延支付分派，遞延分派的次數不受限制。永續資本工具可贖回。倘發行人選擇向股東宣派股息，須按認購協議界定之分派率向永續資本工具持有人作出分派。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

25 借貸

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	14,499,180	9,315,671
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	21,534,498	18,491,894
— 無抵押	26,565,165	13,843,038
來自其他金融機構的長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	10,749,320	10,878,780
— 以附屬公司股份作抵押(附註(iii))	—	500,000
— 無抵押	5,234,600	1,040,563
高級票據—有抵押(附註(iv))	32,136,206	32,052,154
中期票據—無抵押(附註(v))	3,030,000	4,800,000
長期債券(附註(vi))	21,201,123	17,677,305
內資企業債券(附註(vii))	4,738,620	5,735,381
私募票據(附註(viii))	1,000,000	—
	140,688,712	114,334,786
減：須於一年內償還的長期銀行借貸部分	(17,359,396)	(7,206,935)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸部分	(991,680)	(3,214,563)
須於一年內償還的高級票據部分	(7,466,711)	—
須於一年內償還的中期票據部分	(1,530,000)	(2,300,000)
須於一年內償還的長期債券部分	—	(11,299,900)
須於一年內償還的內資企業債券部分	(4,738,620)	(540,000)
須於一年內償還的金額	(32,086,407)	(24,561,398)
	108,602,305	89,773,388
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
— 以附屬公司股份作抵押(附註(iii))	1,000,000	500,000
— 無抵押	3,161,852	10,693,549
來自其他金融機構的短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	285,000	27,000
— 無抵押	7,500	—
短期債券—無抵押	—	1,000,000
非流動借貸的即期部分	32,086,407	24,561,398
	36,540,759	36,781,947

25 借貸(續)

附註：

(i) 於 2020 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為人民幣 25,533,500,000 元(2019 年：人民幣 20,221,451,000 元)，以在建資產及樓宇(附註 6)、投資物業(附註 8)、土地使用權(附註 7)、發展中物業(附註 17(a))、持作銷售用途的落成物業(附註 17(b))及受限制現金作抵押(附註 21)，當中人民幣 113,980,000 元(2019 年：人民幣 137,119,000 元)由許榮茂先生擔保。

(ii) 於 2017 年 10 月 30 日，本公司與由 12 家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的 680,000,000 美元融資及 5,890,000,000 港元融資，貸款本金中的 5% 將於 2019 年到期，25% 將於 2020 年到期及 70% 將於 2021 年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於 2020 年 12 月 31 日，已提取 680,000,000 美元及 5,890,000,000 港元。於 2020 年 12 月 31 日，476,000,000 美元及 4,123,000,000 港元的本金仍未償還(2019 年 12 月 31 日：646,000,000 美元及 5,595,500,000 港元)。

於 2018 年 9 月 14 日，本公司與由 8 家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的 540,000,000 美元融資及 2,849,500,000 港元融資，貸款本金中的 5% 將於 2020 年到期，25% 將於 2021 年到期及 70% 將於 2022 年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於 2019 年 1 月 25 日，多種貨幣貸款融資協議增至由 14 家銀行組成的銀團。據此，四年期銀團貸款融資增至按浮動利率計息的 570,000,000 美元融資及 3,551,500,000 港元融資。於 2020 年 12 月 31 日，已提取 570,000,000 美元及 3,551,500,000 港元。於 2020 年 12 月 31 日，541,500,000 美元及 3,373,925,000 港元的本金仍未償還(2019 年 12 月 31 日：570,000,000 美元及 3,551,500,000 港元)。

於 2019 年 8 月 9 日，本公司與由 13 家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的 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 2020 年 12 月 31 日，已提取 837,850,000 美元及 3,994,000,000 港元。於 2020 年 12 月 31 日，837,850,000 美元及 3,994,000,000 港元的本金仍未償還(2019 年 12 月 31 日：200,000,000 美元及 953,392,000 港元)。

(iii) 於 2020 年 12 月 31 日，上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)所持集團公司的 430,000,000 股(2019 年 12 月 31 日：180,000,000 股)股份用以抵押銀行借貸總額人民幣 1,000,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民幣 500,000,000 元)。

(iv) 於 2017 年 7 月 3 日，本公司已發行本金總額為 450,000,000 美元及 150,000,000 美元於 2022 年 7 月 3 日到期且固定利率為 4.75% 的高級票據。於 2017 年 12 月 11 日，本公司已發行本金總額為 400,000,000 美元於 2022 年 7 月 3 日到期且固定利率為 4.75% 的高級票據。

於 2018 年 1 月 30 日，本公司已發行本金總額為 500,000,000 美元於 2025 年 1 月 30 日到期且固定利率為 5.20% 的高級票據。

於 2018 年 3 月 15 日，本公司已發行本金總額為人民幣 950,000,000 元於 2021 年 3 月 15 日到期且固定利率為 5.75% 的高級票據。

於 2018 年 7 月 3 日，本公司已發行本金總額為人民幣 1,200,000,000 元於 2021 年 3 月 15 日到期且固定利率為 5.75% 的高級票據。

於 2018 年 10 月 15 日，本公司已發行本金總額為 250,000,000 美元於 2021 年 10 月 15 日到期且固定利率為 6.375% 的高級票據。

於 2018 年 12 月 17 日，本公司已發行本金總額為 570,000,000 美元於 2021 年 10 月 15 日到期且固定利率為 6.375% 的高級票據。

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

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

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

本公司可選擇按票據條款在若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干離岸受限制附屬公司負責擔保有關優先責任，並以該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

25 借貸(續)

附註：(續)

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

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

於2018年12月17日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2020年12月17日到期且固定利率為5.00%的中期票據。於第二年完結時，上海世茂有權調整利率，而投資者有權售回全部或部分中期票據。於2020年12月17日，上海世茂贖回本金總額達人民幣970,000,000元固定利率為5.00%的中期票據。已付總贖回價為人民幣1,020,000,000元，包括本金額人民幣970,000,000元及應計未付的利息人民幣50,000,000元。餘下本金總額為人民幣30,000,000元且固定利率為4.50%的中期票據於2021年12月17日到期。

於2019年10月21日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2022年12月17日到期且固定利率為4.24%的中期票據。

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

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

於2019年1月15日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2022年1月15日到期且固定利率為4.65%的長期債券。於2019年3月19日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年3月19日到期且固定利率為4.64%的長期債券。於2019年5月22日，上海世茂已發行第三期總額為人民幣500,000,000元於2022年5月22日到期且固定利率為4.15%的長期債券。

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

於2020年3月5日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2023年3月5日到期且固定利率為3.60%的長期債券。於2020年7月8日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年7月8日到期且固定利率為3.76%的長期債券。於2020年9月1日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年9月1日到期且固定利率為3.99%的長期債券。於2020年9月24日，上海世茂已發行第四期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年9月24日到期且固定利率為3.94%的長期債券。

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

25 借貸(續)

附註：(續)

(vii) 於2016年1月14日、2016年8月3日及2016年9月22日，本公司分別發行本金總額達人民幣4,000,000,000元、人民幣540,000,000元及人民幣1,200,000,000元的內資企業債券，固定利率分別為4.8%、4.3%及4.1%，分別於2021年1月14日、2021年8月3日及2021年9月22日到期。

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

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

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

(viii) 於2020年1月20日，上海世茂發行本金總額達人民幣500,000,000元於2023年1月19日到期且固定利率為4.50%之第一期私募票據。於2020年4月26日，上海世茂發行總金額達人民幣500,000,000元於2023年4月25日到期且固定利率為3.70%之第二期私募票據。

本集團面臨的借貸利率變動風險，以及合同重新定價日或到期日兩者中較早的日期如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	多於5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：					
於2020年12月31日	9,474,618	11,039,310	38,337,402	49,750,975	108,602,305
於2019年12月31日	19,831,229	1,701,468	19,423,415	48,817,276	89,773,388
計入流動負債的借貸：					
於2020年12月31日	16,731,508	19,809,251	-	-	36,540,759
於2019年12月31日	14,117,952	22,663,995	-	-	36,781,947

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

25 借貸(續)

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借貸：		
1至2年內	28,869,436	14,043,143
2至5年內	11,743,331	16,699,462
多於5年	4,626,680	3,701,063
來自其他金融機構借貸：		
1至2年內	7,548,240	920,980
2至5年內	7,444,000	2,100,000
多於5年	–	6,183,800
內資企業債券：		
1至2年內	–	5,195,381
高級票據：		
1至2年內	6,502,314	7,785,971
2至5年內	9,737,257	13,867,355
多於5年	8,429,924	10,398,828
中期票據：		
1至2年內	1,000,000	1,500,000
2至5年內	500,000	1,000,000
長期債券：		
1至2年內	7,934,199	–
2至5年內	13,266,924	6,377,405
私募票據：		
2至5年內	1,000,000	–
	108,602,305	89,773,388

25 借貸(續)

於結算日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
銀行借貸	4.2%	3.7%
高級票據	5.6%	5.8%
來自其他金融機構借貸－人民幣	6.8%	5.9%
短期債券	3.7%	4.2%
中期票據	5.2%	5.3%

計入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－高級票據	24,669,494	26,203,753
固定利率部分－其他	45,880,033	45,858,729
浮動利率部分	38,052,778	38,010,105
於2020年12月31日	108,602,305	110,072,587
固定利率部分－高級票據	32,052,154	33,453,744
固定利率部分－其他	25,359,847	25,267,516
浮動利率部分	32,361,387	32,224,407
於2019年12月31日	89,773,388	90,945,667

由於貼現影響不大，流動借貸的公允價值近似於其賬面值。於2020年12月31日計入非流動負債的高級票據公允價值為人民幣26,203,753,000元(2019年：人民幣33,453,744,000元)，該公允價值採用已買賣高級票據於結算日的市價計算得出。高級票據的公允價值在公允價值層級第一級內。

其他非流動借貸的公允價值使用本集團於各結算日以條款及特徵大致相同的金融機構的現行市場利率按貼現現金流量法處理。其他非流動借貸的公允價值在公允價值層級第三級內。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

26 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	82,025,056	68,618,406
其他應付賬款(附註(b))	7,458,732	4,466,369
其他應付稅項	10,206,828	3,329,916
應計費用	2,815,826	2,642,895
	102,506,442	79,057,586

附註：

(a) 於2020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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於90天內	81,639,538	68,295,163
超過90天至1年內	385,518	323,243
	82,025,056	68,618,406

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收取客戶按金	3,364,400	2,043,550
承建商的訂金	890,346	511,103
租戶及酒店客戶的租賃按金	1,167,148	897,894
股權應付賬款	776,329	-
代政府機構向客戶收取的費用	335,830	268,134
其他	924,679	745,688
	7,458,732	4,466,369

27 應付關聯方款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
— 聯營公司	6,645,195	4,159,537
— 合營企業	22,496,606	23,639,641
— 非控制性權益	15,229,370	13,703,265
	44,371,171	41,502,443

應付聯營公司及合營企業款項主要指預收建材款項及其他經營和融資活動款項。應付非控制性權益款項指非控股股東為物業發展注入的資金。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

28 其他收入／其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
已收政府補助金	218,629	59,811
其他收益－淨額		
出售附屬公司(失去控制權)之淨收益(附註40(c))	33,302	41,153
衍生金融工具(虧損)／收益(附註20)	(68,152)	40,288
視作出售合營企業淨收益	400,302	143,823
負商譽淨收益(附註40(b))	205,264	—
罰款收入(附註)	84,362	47,658
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(虧損)／收益(附註14)	(11,621)	2,910
其他	167,249	15,996
	810,706	291,828
	1,029,335	351,639

附註：

罰款收入指向違反物業銷售買賣協議的買家或提前終止租約的租戶收取的罰款。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

29 按性質分類的支出

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	94,370,693	75,920,355
包括：資本化利息	6,297,797	4,870,868
土地成本及建築成本	84,793,854	69,427,572
銷售物業的稅項及附加	705,606	594,189
員工成本—包括董事酬金(附註31(a))	3,230,295	2,641,901
廣告、宣傳和佣金成本	3,154,303	1,997,639
酒店營運產生的直接開支	923,886	1,154,735
企業及辦公開支	1,454,224	912,629
諮詢費	774,942	320,278
折舊及攤銷(附註6)(附註9)	753,067	732,951
使用權資產攤銷(附註7(b))	231,605	221,738
慈善捐款	134,759	83,032
核數師酬金	23,990	24,150
—核數服務	13,000	14,000
—非核數服務	10,990	10,150
金融資產減值虧損撥備	482,918	70,375
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備(附註17(b))	2,653	134,489
其他開支	344,021	191,969
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支及其他營運開支總額	106,586,962	85,000,430

30 融資(收入)/成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資收入		
—短期銀行存款利息收入	(1,229,203)	(923,869)
—淨匯兌收益(附註)	(4,399,999)	—
融資收入	(5,629,202)	(923,869)
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	6,246,630	5,562,163
—毋須於五年內全數償還	226,598	251,699
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	1,494,727	1,879,865
—毋須於五年內全數償還	437,841	185,284
其他金融機構借款利息		
—須於五年內全數償還	954,156	869,510
已付/應付租賃負債的利息費用(附註7)		
—須於五年內全數償還	11,763	17,406
	9,371,715	8,765,927
淨匯兌損失	—	1,237,688
減：利息及匯兌損失資本化	(7,057,972)	(8,794,826)
融資成本	2,313,743	1,208,789
融資(收入)/成本—淨額	(3,315,459)	284,920

附註：

淨匯兌收益主要為外幣借貸的匯兌收益。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

31 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資及薪金	2,669,236	2,037,442
退休金成本—法定退休金(附註(b))	156,931	218,174
其他津貼及福利	404,128	386,285
	3,230,295	2,641,901

(b) 退休金—固定供款計劃

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

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

(c) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士包括四名董事(2019年：四名)，彼等酬金於附註32所載分析列示。年內應付餘下一名人士(2019年：一名)的酬金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
基本薪金、住房補貼、購股權、其他津貼及實物福利	102	1,974
退休金計劃供款	21	115
花紅	4,184	2,016
	4,307	4,105

相關酬金的範圍如下：

	人數	
	2020年	2019年
酬金範圍(人民幣元)		
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1	1

32 董事福利及權益

(a) 董事酬金

截至2020年12月31日止年度，本公司各董事的酬金載列如下：

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

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

附註：呂翼先生於2020年1月2日獲委任為執行董事。

截至2019年12月31日止年度，本公司各董事的酬金載列如下：

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

董事姓名	僱主對							總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼 人民幣千元	退休福利 計劃的供款 人民幣千元	僱員股份 獎勵計劃 人民幣千元		
執行董事								
許榮茂先生	-	5,375	896	-	-	-	6,271	
許世壇先生	-	6,655	-	-	16	3,642	10,313	
湯沸女士	-	2,933	978	60	115	2,691	6,777	
非執行董事								
劉賽飛先生(附註)	-	2,911	289	-	-	-	3,200	
獨立非執行董事								
簡麗娟女士	317	-	-	-	-	-	317	
呂紅兵先生	317	-	-	-	-	-	317	
林清錦先生	317	-	-	-	-	-	317	
	951	17,874	2,163	60	131	6,333	27,512	

附註：劉賽飛先生自2020年1月2日起辭任非執行董事。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

32 董事福利及權益(續)

(b) 董事退休福利

年內概無董事已經或將收取任何退休福利。

(c) 董事離職福利

年內概無董事已經或將收取任何離職福利。

(d) 就獲取董事服務向第三方支付代價

年內本集團並無向任何第三方支付代價以獲取董事服務。

(e) 有關以董事、董事所控制法團及董事關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易資料

概無於年終或年內任何時間仍有效的以董事、董事所控制法團及董事關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

本公司董事概無於本公司就本集團業務所訂立且於年終或年內任何時間仍有效之重大交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

33 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅	6,760,624	6,151,969
— 中國土地增值稅	6,630,929	5,644,757
	13,391,553	11,796,726
遞延所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅(附註15)	737,567	838,661
	14,129,120	12,635,387

33 所得稅開支(續)

根據本集團的除所得稅前利潤計算的所得稅與按本集團旗下公司所處國家頒佈之稅率計算的理論金額不同，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	33,591,586	29,015,352
減：應佔聯營公司和合營企業業績	(159,320)	(96,825)
減：土地增值稅	(6,630,929)	(5,644,757)
	26,801,337	23,273,770
按中國企業所得稅率25%(2019年：25%)計算	6,700,334	5,818,443
其他國家或地區不同稅率的影響	(515,908)	(1,396)
不能扣減所得稅的支出及虧損(附註(a))	457,589	500,121
毋須課稅的收入(附註(b))	(903,945)	(290,015)
未確認的稅務虧損	111,128	504,188
中國預扣所得稅及其他	1,649,863	459,289
中國企業及預扣所得稅開支	7,499,061	6,990,630
中國土地增值稅開支	6,630,929	5,644,757
	14,129,990	12,635,387

附註：

- (a) 不能扣減所得稅的支出及虧損主要來自本公司及其於英屬處女群島設立的附屬公司產生的匯兌虧損淨額與不可扣稅開支。
- (b) 毋須課稅的收入主要來自於開曼群島、英屬處女群島及香港註冊成立的公司所賺取的利息收入及匯兌收益淨額。

香港利得稅

由於本集團於截至2020年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2019年：無)，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅大多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。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

34 每股盈利

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

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	12,627,679	10,897,600
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,492,773	3,291,138
每股基本盈利(人民幣分)	361.5	331.1

每股攤薄盈利乃就股份獎勵計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。轉換附屬公司的可轉換可贖回股份將會對截至2020年12月31日止年度每股攤薄盈利造成反攤薄效果。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	12,627,679	10,897,600
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,492,773	3,291,138
就根據股份計劃授出的股份作出調整(千股)	4,075	5,203
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,496,848	3,296,341
每股攤薄盈利(人民幣分)	361.1	330.6

35 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股70港仙(2019年: 60港仙)(附註(a))	2,192,099	1,783,599
擬派末期股息每股普通股110港仙(2019年: 85港仙)(附註(b))	3,259,104	2,671,213
	5,451,203	4,454,812

附註:

- (a) 截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙及截至2020年6月30日止六個月的特別股息每股普通股10港仙，合計2,476,388,000港元(相等於人民幣2,192,099,000元)已於2020年9月派付(2019年: 人民幣1,783,599,000元)。
- (b) 於2021年3月30日舉行的會議上，董事建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股普通股90港仙及特別股息每股普通股20港仙。擬派股息並未於綜合財務報表內列為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後將會列作截至2020年12月31日止年度之分派。

截至2019年12月31日止年度的末期股息人民幣2,671,213,000元已於2020年派付。

36 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	33,591,586	29,015,352
調整項目：		
利息收入	(1,229,203)	(923,869)
利息開支	2,313,743	1,044,140
金融資產減值虧損撥備	482,918	70,375
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	2,653	134,489
折舊	753,067	732,951
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績	(159,320)	(96,825)
出售附屬公司(失去控制權)之淨收益	(33,302)	(41,153)
視作出售合營企業之淨收益	(400,302)	(143,823)
負商譽之淨收益	(205,264)	-
出售合營企業股份之虧損	20,712	-
關閉合營企業之虧損	455	-
出售聯營公司之虧損	38	-
使用權資產攤銷	231,605	221,738
衍生金融工具公允價值虧損/(收益)	68,152	(40,288)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值虧損/(收益)	11,621	(2,910)
投資物業公允價值收益	(397,539)	(2,335,257)
可轉換可贖回優先股的公允價值變動	75,860	-
以權益結算及股份支付計劃產生的僱員服務價值	119,457	125,171
匯兌(收益)/虧損淨額	(4,399,999)	164,649
	30,846,938	27,924,740
營運資金變動：		
發展中物業和持作銷售用途的落成物業及收購土地使用權預付款項	(21,770,264)	(14,808,706)
土地使用權	-	65,465
其他非流動資產	(1,016,487)	(341,660)
受限制現金	(514,964)	(394,546)
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	1,925,480	6,073,962
應付貿易賬款及其他應付賬款	9,052,369	12,561,388
合約負債	3,141,282	6,802,072
應付關聯公司款項(不包括非控制性權益)	1,342,623	6,967,131
經營業務所得現金淨額	23,006,977	44,849,846

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

36 綜合現金流量表附註(續)

(b) 負債淨額對賬

負債淨額	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
借貸—須於一年內償還	36,540,759	36,781,947
借貸—須於一年後償還	108,602,305	89,773,388
現金及現金等價物	(61,038,027)	(52,357,251)
受限制現金	(7,428,982)	(7,265,779)
租賃負債	76,947	232,948
負債淨額	76,753,002	67,165,253
總負債—固定利率	91,469,159	78,974,816
總負債—浮動利率	53,673,905	47,580,519
現金及現金等價物	(61,038,027)	(52,357,251)
受限制現金	(7,428,982)	(7,265,779)
租賃負債	76,947	232,948
負債淨額	76,753,002	67,165,253

	其他資產		融資活動負債			合計 人民幣千元
	現金及 現金等價物 人民幣千元	受限制現金 人民幣千元	一年內 到期借貸 人民幣千元	一年後 到期借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
2018年12月31日負債淨額	(43,688,296)	(5,888,489)	31,306,474	77,825,292	–	59,554,981
現金流量	(8,653,414)	(1,377,290)	(20,394,196)	27,877,775	(140,617)	(2,687,742)
匯率調整	(15,541)	–	181,732	1,170,959	–	1,337,150
重新分類	–	–	24,561,398	(24,561,398)	–	–
其他非現金變動	–	–	1,126,539	7,460,760	373,565	8,960,864
2019年12月31日負債淨額	(52,357,251)	(7,265,779)	36,781,947	89,773,388	232,948	67,165,253
現金流量	(8,896,000)	(163,203)	(36,791,303)	44,378,586	(187,283)	(1,659,203)
匯率調整	215,224	–	(1,511,353)	(3,665,813)	–	(4,961,942)
重新分類	–	–	32,086,407	(32,086,407)	–	–
其他非現金變動	–	–	5,975,061	10,202,551	31,282	16,208,894
2020年12月31日負債淨額	(61,038,027)	(7,428,982)	36,540,759	108,602,305	76,947	76,753,002

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業

本集團於2020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2020年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業					
上海世茂股份有限公司	1992年7月1日	外資企業	註冊資本 人民幣3,751,168,261元	63.92%	物業發展
上海世茂國際廣場有限責任公司	1994年9月15日	外資企業	註冊資本 人民幣1,600,000,000元	100%	商場及酒店
上海世茂房地產有限公司	2000年3月15日	外資企業	註冊資本 75,000,000美元	100%	物業發展
西藏世茂企業發展有限公司	2000年6月22日	內資企業	註冊資本 人民幣101,723,586元	50.85%	投資控股
上海世茂建設有限公司	2001年3月16日	外資企業	註冊資本 人民幣540,000,000元	100%	投資控股
上海世茂北外灘開發建設有限公司	2002年5月17日	外資企業	註冊資本 650,000,000港元	100%	酒店
上海世茂莊園置業有限公司	2002年6月19日	外資企業	註冊資本 18,400,000美元	100%	物業發展及酒店
福建世茂投資發展有限公司	2003年11月17日	外資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	81.96%	物業發展
昆山世茂房地產開發有限公司	2003年12月24日	內資企業	註冊資本 人民幣547,668,147元	63.92%	物業發展
南京世茂房地產開發有限公司	2004年7月23日	外資企業	註冊資本 人民幣328,000,000元	81.96%	物業發展
武漢世茂錦繡長江房地產開發有限公司	2005年6月6日	外資企業	註冊資本 114,269,000美元	100%	物業發展
上海世茂新體驗置業有限公司	2006年3月6日	內資企業	註冊資本 人民幣391,092,834元	63.92%	物業發展
大連世茂龍河發展有限公司	2006年6月9日	外資企業	註冊資本 109,600,000美元	100%	物業發展

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

37 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2020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)					
煙台世茂置業有限公司	2006年9月6日	外資企業	註冊資本 48,500,000美元	100%	物業發展
常州世茂房地產有限公司	2006年11月27日	外資企業	註冊資本 323,730,000美元	100%	物業發展
瀋陽世茂新發展置業有限公司	2006年12月5日	外資企業	註冊資本 108,900,000美元	100%	物業發展
上海世源建材貿易有限公司	2007年1月22日	外資企業	註冊資本 1,120,000,000港元	100%	建材貿易
蘇州世茂置業有限公司	2007年1月26日	外資企業	註冊資本 178,000,000美元	100%	物業發展
常州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月12日	內資企業	註冊資本 人民幣269,300,000元	63.92%	物業發展
徐州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月14日	外資企業	註冊資本 75,980,000美元	100%	物業發展
徐州世茂置業有限公司	2007年2月14日	內資企業	註冊資本 人民幣491,412,640元	63.92%	物業發展
蘇州世茂投資發展有限公司	2007年3月2日	內資企業	註冊資本 人民幣526,795,630元	63.92%	物業發展
廈門信誠建築裝潢有限公司	2007年3月6日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	100%	建材貿易
紹興世茂投資發展有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本 人民幣483,457,740元	63.92%	物業發展
重慶浚亮房地產開發有限公司	2007年7月25日	外資企業	註冊資本 200,000,000美元	100%	物業發展

37 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2020年	
				12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
上海世盈投資管理有限公司	2007年8月21日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	100%	投資控股
常熟世茂新發展置業有限公司	2007年8月24日	內資企業	註冊資本 人民幣692,174,000元	63.92%	物業發展
牡丹江世茂置業有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 16,000,000美元	95%	物業發展
牡丹江世茂新城房地產開發 有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
昆山世茂新發展置業有限公司	2007年9月12日	外資企業	註冊資本 49,980,000美元	100%	物業發展
上海世茂投資管理有限公司	2009年5月11日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	投資控股
大連世茂嘉年華置業有限公司	2009年9月4日	外資企業	註冊資本 100,000,000美元	100%	物業發展
成都世茂置業有限公司	2009年10月13日	內資企業	註冊資本 人民幣299,021,884元	100%	物業發展
天津世茂新里程置業有限公司	2009年11月5日	內資企業	註冊資本 人民幣1,470,000,000元	100%	物業發展
武漢世茂嘉年華置業有限公司	2009年12月14日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	81.60%	物業發展
青島世茂新城房地產開發有限公司	2010年4月29日	外資企業	註冊資本 326,489,800美元	100%	物業發展
寧波世茂新紀元置業有限公司	2010年5月27日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

37 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2020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	2010年7月21日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000,000元	63.92%	物業發展
文昌世茂置業有限公司	2011年4月19日	內資企業	註冊資本 人民幣550,000,000元	100%	物業發展
南京海峽城開發建設有限公司	2011年4月26日	內資企業	註冊資本 692,000,000美元	100%	物業發展
青島世茂投資發展有限公司	2011年5月27日	內資企業	註冊資本 人民幣450,000,000元	63.92%	物業發展
平潭海峽如意城開發建設有限公司	2011年5月31日	內資企業	註冊資本 人民幣615,630,000元	100%	物業發展
武漢世茂新城房地產開發有限公司	2012年3月23日	內資企業	註冊資本 人民幣526,000,000元	100%	物業發展
蘇州世茂新里程置業有限公司	2013年1月17日	內資企業	註冊資本 人民幣600,000,000元	63.92%	物業發展
南通沿海世茂房地產開發有限公司	2013年5月9日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	51%	物業發展
杭州世融匯盈置業有限公司	2013年5月29日	外資企業	註冊資本 150,000,000美元	51%	物業發展
寧波世茂新騰飛置業有限公司	2013年6月9日	內資企業	註冊資本 人民幣1,238,500,000元	63.92%	物業發展
常熟世茂新紀元置業有限公司	2013年9月11日	內資企業	註冊資本 人民幣850,000,000元	63.92%	物業發展
杭州世茂嘉年華置業有限公司	2013年10月16日	內資企業	註冊資本 人民幣2,000,000,000元	100%	物業發展

37 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2020年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
大連世茂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%	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%	物業發展
濟南世茂天城置業有限公司	2014年1月7日	內資企業	註冊資本 人民幣2,911,110,000元	63.92%	物業發展
上海容承企業管理有限公司	2014年1月21日	內資企業	註冊資本 人民幣2,000,000,000元	100%	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%	物業發展
南京世招萃晟置業有限公司	2015年1月27日	內資企業	註冊資本 人民幣250,000,000元	51%	物業發展
銀川海茂房地產有限公司	2015年5月20日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	51%	物業發展
銀川世海房地產有限公司	2015年9月2日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	51%	物業發展
銀川世茂新發展置業有限公司	2016年1月12日	內資企業	註冊資本 人民幣103,624,000元	96.50%	物業發展
銀川世茂新體驗置業有限公司	2016年8月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
銀川世茂新領域置業有限公司	2016年8月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
銀川世茂新里程置業有限公司	2016年8月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
杭州融大齊雲置業有限公司	2016年9月8日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	51%	物業發展

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

37 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2020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)					
泉州世茂融信新世紀房地產有限 責任公司	2016年10月10日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	63.92%	物業發展
泉州世茂融信新領航房地產有限 責任公司	2016年10月10日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	63.92%	物業發展
上海益碧房地產開發有限公司	2017年1月19日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	51%	物業發展
山東領邦華皓置業有限公司	2017年8月15日	內資企業	註冊資本 人民幣450,000,000元	63.92%	物業發展
福州世茂世盈置業有限公司	2017年9月22日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	65%	物業發展
寧波世茂新領航置業有限公司	2017年12月27日	內資企業	註冊資本 人民幣800,000,000元	51%	物業發展
濟南世茂新陽置業有限公司	2018年3月23日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	70%	物業發展
平陽世盈房地產開發有限公司	2018年6月4日	內資企業	註冊資本 人民幣410,000,000元	51%	物業發展
銀川世茂嘉年華房地產開發 有限公司	2018年7月11日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100%	物業發展
青島世茂世悅置業有限公司	2018年8月7日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100%	物業發展

37 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2020年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司－於中國成立及營業(續)					
湖北長建茂房地產開發有限公司	2018年8月27日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	41.62%	物業發展
湖北長荊上河置業有限公司	2018年8月27日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	60%	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%	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%	物業發展
茂名世茂悅盈房地產開發有限公司	2019年4月4日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100%	物業發展
天台茂龍房地產開發有限公司	2019年7月23日	內資企業	註冊資本 人民幣266,000,000元	51%	物業發展
淄博盛元房地產諮詢有限公司	2019年8月13日	內資企業	註冊資本 人民幣2,000,000元	81.60%	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310,000,000元	51%	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%	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%	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303,750,000元	60%	物業發展

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

37 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2020年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於中國成立及營業(續)					
南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%	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%	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380,000,000元	51%	物業發展
溫州世茂新騰飛房地產開發有限公司	2020年3月9日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	100%	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%	物業發展
佛山市粵茂房地產開發有限公司	2020年4月7日	內資企業	註冊資本 人民幣14,925,374元	67%	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%	物業發展
九江世茂華晟置業有限公司	2020年4月13日	內資企業	註冊資本 人民幣203,420,970元	51%	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%	物業發展
三亞翔睿置業有限責任公司	2020年5月21日	內資企業	註冊資本 人民幣1,200,000,000元	63.92%	物業發展
阜陽世茂房地產開發有限公司	2020年6月2日	內資企業	註冊資本 人民幣395,750,000元	100%	物業發展

37 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2020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)					
佛山德茂房地產開發有限公司	2020年6月4日	內資企業	註冊資本 人民幣5,000,000元	100%	物業發展
福州茂洲置業有限公司	2020年6月5日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	41.62%	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%	物業發展
茂名世茂悅升房地產開發有限公司	2020年7月3日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	81.60%	物業發展
瀋陽世茂新里程房地產開發有限公司	2020年7月7日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	100%	物業發展

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

37 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2020年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業					
Vicking International Ltd.	1994年1月19日	有限公司	50,000美元 50,000股普通股	100%	投資控股
Everactive Properties Limited	2001年5月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Mega Universe Limited	2001年7月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Year Grant Investments Limited	2001年9月3日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
正選投資有限公司	2001年10月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Double Achieve Assets Limited	2002年1月31日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Best Empire Investments Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Peak Castle Assets Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Prime Master Holdings Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Significant Asset Group Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Shimao Property Holdings (BVI) Limited	2002年8月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
East Lighter Group Limited	2006年5月12日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
宜達利集團有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
峰盈國際有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Win Real Group Limited	2007年5月29日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
海峽建設投資(控股)有限公司	2009年11月17日	有限公司	450,000,000美元 45,000股普通股	100%	投資控股
Up Chance Holdings Limited	2016年12月1日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

37 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2020年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司—於香港註冊成立及營業					
世茂投資控股有限公司	1994年2月3日	有限公司	3.95億港元 3.95億股普通股	100%	投資控股
通永有限公司	2005年3月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	管理服務
祿裕投資有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
萃泰國際有限公司	2007年5月11日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇智國際有限公司	2007年5月16日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦尚投資有限公司	2007年10月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
碩天投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
華尚控股有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
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%	酒店
傲成有限公司	2014年11月25日	有限公司	1股1港元普通股	100%	物業發展

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

37 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2020年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
聯營公司 – 於中國成立及營業					
成都市恒裕房地產開發有限公司	2010年5月7日	內資企業	註冊資本 人民幣130,000,000元	33.33%	物業發展
北京創譽房地產開發有限公司	2013年4月2日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	50%	物業發展
南京明茂置業有限公司	2015年2月5日	內資企業	註冊資本 人民幣820,000,000元	49%	物業發展
杭州龍尚房地產開發有限公司	2016年8月8日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000,000元	25%	物業發展
佛山市順德區寶弘房地產開發有限公司	2016年12月16日	內資企業	註冊資本 人民幣2,640,000,000元	25%	物業發展
蘇州孚元置業有限公司	2017年7月12日	內資企業	註冊資本 人民幣2,875,000,000元	33%	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%	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%	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%	物業發展
福州融樺置業有限公司	2020年4月30日	內資企業	註冊資本 人民幣900,000,000元	33%	物業發展

37 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2020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(續)					
北京合力運興置業有限公司	2020年5月28日	內資企業	註冊資本 人民幣2,100,000,000元	49%	物業發展
南昌茂悅湖置業有限公司	2020年6月22日	內資企業	註冊資本 人民幣511,105,200元	33%	物業發展
佳裕置業(東莞)有限公司	2020年7月14日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	49%	物業發展
聯營公司—於英屬處女群島成立及營業					
鈞濠有限公司	2010年3月31日	有限公司	45,000,000股 無面值股份	33.33%	投資控股
合營企業—於中國成立及營業					
上海春日置業有限公司	2001年8月3日	內資企業	註冊資本 人民幣90,000,000元	45%	物業發展
廣州利合房地產開發有限公司	2010年2月5日	外資企業	註冊資本 人民幣2,059,377,000元	26.67%	物業發展
天津津南新城房地產開發有限公司	2010年5月26日	內資企業	註冊資本 人民幣3,667,300,000元	25%	物業發展
天津和安投資有限公司	2010年8月19日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	25%	投資控股
寧波鼎峰房地產開發有限公司	2013年9月17日	內資企業	註冊資本 人民幣125,000,000元	40%	物業發展
杭州茂國悅盈置業有限公司	2017年2月16日	內資企業	註冊資本 人民幣1,500,000,000元	50%	物業發展
廣州新合房地產有限公司	2017年5月11日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	33%	物業發展

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

37 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2020年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
合營企業 – 於中國成立及營業(續)					
濟南碧世榮光房地產開發有限公司	2017年6月19日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	33%	物業發展
佛山市新紀元置業有限公司	2017年6月27日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	50%	物業發展
福州世茂瑞盈置業有限公司	2018年1月4日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	20%	物業發展
南平世茂新紀元置業有限公司	2018年5月15日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	42%	物業發展
滄鑾(廈門)置業有限公司	2018年6月29日	內資企業	註冊資本 人民幣1,455,000,000元	25%	物業發展
舟山世茂房地產開發有限公司	2019年6月18日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	50%	物業發展
肇慶四會豐盈房地產開發有限公司	2019年6月5日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	50%	物業發展
莆田聯茂置業有限公司	2019年6月12日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	49%	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%	物業發展
武漢光谷芯動力地產開發有限公司	2020年4月14日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	30%	物業發展

37 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2020年 12月31日	
				持有的實際權益	主要業務
合營企業—於香港成立及營業					
興貴投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	2港元2股普通股	50%	投資控股
興創企業有限公司	2007年6月14日	有限公司	2港元2股普通股	50%	投資控股
天基置業有限公司	2017年4月10日	有限公司	1港元1股普通股	22.5%	物業發展

38 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	24,376,406	19,119,460

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開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

38 或然事項及財務擔保合同(續)

(b) 本集團有以下財務擔保負債：

	到期年份	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就借貸提供擔保	2020-2023	11,486,391	9,503,366

附註：

本集團及其他股東分別按彼等各自所持若干合營企業及聯營公司的股權比例就銀行借貸及其他金融機構借貸提供擔保。預期該等擔保不會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

一家銀行對本公司附屬公司上海世茂提起訴訟，稱上海世茂須代上海世茂的聯營公司杭州世茂世紀置業有限公司(「杭州世茂」)償還借貸本息共計約人民幣390,000,000元，乃由於杭州世茂陷入財務困難，而上海世茂為其借貸提供擔保。撥備費用約人民幣53,210,000元於截至2016年12月31日止年度損益內的「其他收入／其他收益－淨額」確認。於2020年12月31日，該法律訴訟仍在審理。根據本集團所獲得的法律意見，該法律訴訟的結果將不會導致超出2020年及2019年12月31日所撥備估計金額的重大虧損。截至2020年12月31日止年度，並無計提或撥回其他撥備。

對於截至2020年12月31日其他針對本集團的訴訟，預期該等訴訟不會對本集團有重大影響。

39 承擔

資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	1,573,524	2,448,055
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	10,545,643	26,959,655
— 由本集團發展作銷售用途的物業	46,323,531	43,023,356
	58,442,698	72,431,066

40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易

除附註20及附註23有關世茂服務的可轉換優先股以及分拆及獨立上市所披露者外，本集團的重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易如下。

(a) 若干合營企業變更為附屬公司

截至2020年12月31日止年度，本集團收購本集團若干合營企業的股權，代價為人民幣2,199,522,000元。本集團於收購後根據修訂後的組織章程細則擁有該等公司的控制權。收購前，於該等合營企業的投資公允價值為人民幣1,955,522,000元。該項收購導致確認來自收購的現金流入淨額人民幣81,068,000元。

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

	人民幣千元
總收購代價	
已付現金代價	2,199,522
業務合併前所持合營企業投資之公允價值	1,955,522
	4,155,044
所收購可識別資產及所承擔負債的總確認金額：	
現金及現金等價物	2,280,590
發展中物業	25,303,501
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	4,735,069
預付所得稅	340,330
物業及設備以及無形資產(附註6)(附註9)	8,439
遞延所得稅資產(附註15)	152,019
借貸	(7,365,900)
合約負債	(14,520,063)
遞延所得稅負債(附註15)	(94,782)
應付所得稅	(561,494)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(5,562,034)
	4,715,675
可識別資產淨值	4,715,675
非控制性權益	(560,631)
	4,155,044
收購業務之現金流出，已扣除所收購現金：	
已付現金代價	(2,199,522)
所收購實體之現金及現金等價物	2,280,590
	81,068
收購產生之現金流入淨額	81,068

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(b) 收購附屬公司

截至2020年12月31日止年度，本集團收購若干公司之股權，總代價為人民幣1,867,872,000元。本集團根據修訂後的組織章程細則擁有該等公司的控制權。該項收購導致現金流入淨額人民幣179,299,000元。

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

	人民幣千元
總收購代價	
已付現金代價	1,867,872
所收購可識別資產及所承擔負債的總確認金額：	
現金及現金等價物	2,047,171
持作銷售用途的落成物業	45,846
發展中物業	32,088,512
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	803,870
預付所得稅	392,348
物業及設備以及無形資產(附註6)(附註9)	734,500
遞延所得稅資產(附註15)	115,078
借貸	(8,811,712)
合約負債	(15,441,564)
遞延所得稅負債(附註15)	(144,688)
應付所得稅	(429,365)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(9,831,981)
可識別資產淨值	1,568,015
非控制性權益	(539,970)
商譽(附註9)	1,045,091
負商譽(附註28)	(205,264)
	1,867,872
收購業務之現金流出，已扣除所收購現金：	
已付現金代價	(1,867,872)
所收購實體之現金及現金等價物	2,047,171
收購產生之現金流入淨額	179,299

40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)**(c) 出售附屬公司(失去控制權)及餘下權益保留為合營企業**

截至2020年12月31日止年度，本集團失去若干附屬公司的控制權。本集團所持該等合營企業餘下權益之公允價值為人民幣1,554,900,000元。該項出售導致現金流出淨額人民幣65,530,000元和淨收益人民幣33,302,000元。

所出售之資產淨值和出售之收益與現金流入對銷如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	414,213
持作銷售用途的落成物業	438,116
發展中物業	3,939,260
物業及設備以及無形資產(附註6)(附註9)	591,047
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	400,751
預付所得稅	18,133
遞延所得稅資產(附註15)	106,170
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,190,003)
合約負債	(1,628,671)
可識別資產淨值	3,089,016
非控制性權益	(1,218,735)
本公司權益持有人應佔資產淨值	1,870,281
總代價	348,683
合營企業保留權益之公允價值	1,554,900
所出售之資產淨值	(1,870,281)
出售收益(附註28)	33,302
總代價	348,683
減：所出售實體之現金及現金等價物	(414,213)
出售產生之現金流出淨額	(65,530)

(d) 與非控制性權益進行的交易**(i) 非控制性權益注資**

截至2020年12月31日止年度，非控制性權益向本集團多次注資，總額人民幣13,209,041,000元，相當於收購日所收購非控制性權益的賬面值。

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(d) 與非控制性權益進行的交易(續)

(ii) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

截至2020年12月31日止年度，本集團以代價淨額人民幣6,380,051,000元收購附屬公司其他權益。本集團確認非控制性權益及本公司權益持有人應佔權益分別減少人民幣5,804,687,000元及人民幣575,364,000元。年內，本集團所有者權益變動對本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	收購日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	5,804,687
本期間支付予非控制性權益的代價	(6,380,051)
於權益確認的已付超額代價	(575,364)

2019年12月25日至2020年6月5日，本集團透過上海證券交易所集中或非集中競價交易系統累計取得上海世茂187,558,342股股份，佔上海世茂總股本的5%。於是項增持計劃完成後，本集團持有上海世茂總股本的63.92%。

41 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55.064%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(a) 除於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團已訂立以下主要關聯方交易：

	截至12年31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
品牌管理費收入	443,369	247,523
向關聯公司出售建材	205,468	78,933
	648,837	326,456

(b) 主要管理人員薪酬

	截至12年31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	20,247	20,152
— 退休計劃供款	152	131
	20,399	20,283

42 報告期後事項

於2021年1月11日，本公司發行本金總額872,000,000美元的高級票據，固定利率為3.45%，將於2031年1月11日到期。

43 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2021年3月30日經本公司董事會批准。

44 本公司資產負債及儲備變動表

本公司資產負債表

	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的權益	41,993,056	40,228,627
其他非流動資產	-	419,946
	41,993,056	40,648,573
流動資產		
其他應收賬款	4,802	11,487
衍生金融工具	2,337	63,004
應收附屬公司股息	40,022,967	30,787,361
現金及現金等價物	521,833	153,541
	40,551,939	31,015,393
總資產	82,544,995	71,663,966
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	362,850	341,575
儲備		
— 擬派末期股息	3,259,104	2,671,213
— 其他	15,624,118	6,211,031
	19,246,072	9,223,819
負債		
非流動負債		
借貸	41,215,591	54,936,425
流動負債		
借貸	21,191,238	6,491,752
其他應付賬款及應計費用	825,020	978,010
應付附屬公司款項	33,960	33,960
衍生金融工具	33,114	-
	22,083,332	7,503,722
總負債	63,298,923	62,440,147
總權益及負債	82,544,995	71,663,966
流動資產淨額	18,468,607	23,511,671
總資產減流動負債	60,461,663	64,160,244

第179至180頁的財務報表於2021年3月30日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

許榮茂
董事

許世壇
董事

✦ 綜合財務報表附註(續)

截至 2020 年12月31日止年度

44 本公司資產負債及儲備變動表(續)

本公司儲備變動表

	股份溢價 人民幣千元 (附註(i))	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元 (附註(ii))	資本贖回 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	512,879	404,226	4,949	4,617,149	5,539,203
年度利潤	-	-	-	7,028,179	7,028,179
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	-	125,171	-	-	125,171
— 已收股息	10,674	-	-	-	10,674
已付2018年末期股息	-	-	-	(2,031,640)	(2,031,640)
已付2019年中期股息	-	-	-	(1,789,343)	(1,789,343)
於2019年12月31日的結餘	523,553	529,397	4,949	7,824,345	8,882,244
即：					
擬派末期股息				2,671,213	2,671,213
其他				5,153,132	6,211,031
				7,824,345	8,882,244
於2020年1月1日的結餘	523,553	529,397	4,949	7,824,345	8,882,244
年度利潤	-	-	-	8,596,416	8,596,416
配售及認購股份	6,238,448	-	-	-	6,238,448
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	-	119,457	-	-	119,457
— 已收股息	4,935	-	-	-	4,935
已付2019年末期股息	-	-	-	(2,766,179)	(2,766,179)
已付2020年中期股息	-	-	-	(2,192,100)	(2,192,100)
於2020年12月31日的結餘	6,766,936	648,854	4,949	11,462,482	18,883,221
即：					
擬派末期股息				3,259,104	3,259,104
其他				8,203,378	15,624,117
				11,462,482	18,883,221

附註：

- (i) 根據開曼群島公司法(2003年修訂)第34條及本公司的組織章程細則，本公司的股份溢價可供分派予股東，惟須通過本公司的償付能力測試並遵守本公司組織章程細則條文。
- (ii) 以股份支付的酬金儲備指與根據購股權計劃授出的購股權及根據股份獎勵計劃授出的股份有關的僱員服務價值(附註22(b))。



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