

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



世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2024年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 2024年合約銷售額為人民幣340.02億元。合約銷售面積為267.5萬平方米。
2. 本集團營業額約為人民幣599.75億元，較去年微增約0.9%。
3. 酒店經營、商業運營、物業管理及其他收入約為人民幣120.64億元，同比下降3.3%。
4. 本集團毛虧約為人民幣58.69億元。毛利率為-9.8%。
5. 歸屬於本公司權益持有人之年度虧損約為人民幣359.05億元。
6. 於2024年12月31日，本集團的土地儲備約為4,361萬平方米(權益前)。
7. 董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派發任何末期股息。

管理層討論與分析

業務回顧

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

物業開發

1) 入賬銷售收入

世茂集團控股有限公司(「世茂集團」、「世茂」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)收入主要包括物業銷售、酒店經營、商業運營及物業管理業務。截至2024年12月31日止年度，本集團收入達人民幣599.75億元。年內物業銷售收入為人民幣479.11億元，佔收入總額的79.9%，入賬銷售面積為357.9萬平方米。

2) 合約銷售表現

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

3) 量質兼顧，確保交付；審慎判斷，資源統籌

為應對市場行情下滑及資源壓力，本集團對項目進行分級分類管控，精準、有效鋪排資源需求。截至2024年末，本集團在建面積約2,328萬平方米，當年竣工面積約為458萬平方米。截至2024年12月31日，本集團旗下擁有約246個項目，共約4,361萬平方米(權益前)的土地儲備，為本集團的未來銷售發展提供必要支持。2024年，世茂繼續聚焦保障交付工作，全年實現49座城市、73個項目、136個批次的交付，用行動兌付企業責任。展望2025年，本集團計劃在建面積約2,089萬平方米，計劃竣工面積約239萬平方米。在綜合評估土地市場供給和本集團現有土儲情況後，本集團於本年度未補充任何土儲。

4) 一體兩翼發展模式，夯實基本功，打造增長點

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

物業管理

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

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

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

酒店經營

截至2024年12月31日止，本集團自持酒店已開業的有23家，包括上海康萊德酒店、上海佘山世茂洲際酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、廈門康萊德酒店、武漢世茂希爾頓酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、福州世茂洲際酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、長沙世茂希爾頓酒店、世茂成都茂御酒店等。目前本集團擁有客房數量近8,000間。另外，租賃直營酒店有4家，包括上海松江世茂睿選酒店、上海虹橋世茂睿選尚品酒店、成都中心世茂睿選尚品酒店、武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量近800間。

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

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

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

商業運營

商業運營方面，世茂集團主要透過控股子公司上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）發展商業房地產。上海世茂以打造高標準的商業綜合物業為己任，將滿足人民日益增長的對美好生活的需求作為發展動力。

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

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

展望

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

財務分析

主要綜合損益表數據載列如下：

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

收入

截至2024年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣599.75億元(2023年：人民幣594.64億元)，較2023年增加0.9%。79.9%(2023年：79.0%)的收入來自物業銷售，20.1%(2023年：21.0%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務。

收入的組成載列如下：

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

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2024年及2023年12月31日止年度物業的銷售額載列如下：

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

(ii) 酒店收入

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

酒店經營收入載列如下：

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

(iii) 商業運營收入

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

商業運營收入的分析如下：

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

(iv) 物業管理收入及其他

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

銷售成本

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

毛利率

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

投資物業公允價值虧損－淨額

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣28.13億
元(2023年：人民幣58.78億元)，主要由於商業物業市場持續低迷導致大部分投
資物業的公允價值下降。扣除經確認遞延所得稅約人民幣7.03億元(2023年：人
民幣14.70億元)後的公允價值虧損淨額合共為人民幣21.10億元(2023年：人民
幣44.08億元)。

其他(虧損)/其他收入及收益－淨額

截至2024年12月31日止年度，本集團確認其他虧損淨額約人民幣136.09億元(2023
年：其他虧損淨額人民幣38.49億元)，主要包括債務清償以及若干筆中國境內
債務重組虧損約人民幣121.03億元、出售附屬公司虧損約人民幣5.57億元、以及
若干附屬公司被裁定破產並進入接管程序所產生的清算虧損約人民幣4.31億
元。

營銷及市場推廣成本和行政開支

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

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

金融資產減值撥備

考慮到宏觀經濟、行業及融資環境等多種不利因素的綜合影響，本集團截至2024年12月31日止年度就預期信貸虧損作出進一步撥備約人民幣11.09億元。

無形資產減值虧損

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

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

融資成本－淨額

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

應佔聯營公司及合營企業業績

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

稅項

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

歸屬於本公司權益持有人之虧損

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

流動資金及財務資源

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

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

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

於2024年12月31日，本集團的借貸還款期載列如下：

人民幣百萬元

銀行借貸、其他金融機構借貸以及債券

一年以內	161,448
一年至兩年	15,793
兩年至五年	16,648
五年以上	9,395

優先票據

一年以內	48,767
------	--------

合計	252,051
----	---------

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以美元及港元計值的借貸。

本集團密切留意匯率波動情況，並會於必要時採取措施以減低匯率波動的風險。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣2,180.51億元，以其物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途的落成物業以及受限制現金(賬面總值為人民幣1,521.89億元)作抵押，及／或以本集團若干附屬公司的股份質押作抵押。

資本及物業開發開支承擔

於2024年12月31日，本集團資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔為人民幣276.13億元。

僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日，本集團共僱用41,481名僱員，其中924名從事物業開發。年內，薪酬總額約為人民幣48.58億元。本集團採用按工作表現釐定獎金的制度提高僱員的積極性。本公司董事會(「董事會」)已分別於2011年12月30日及2021年5月3日採納兩個本公司股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，世茂服務董事會亦已於2021年6月28日採納一個世茂服務的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃及世茂服務股份獎勵計劃的目的是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

全年業績

董事會提呈本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2023年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱及由本公司核數師審核並同意。

綜合損益及其他全面收入報表

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	59,975,062	59,463,712
銷售成本	7	(65,843,636)	(53,615,805)
(毛虧)／毛利		(5,868,574)	5,847,907
投資物業公允價值虧損－淨額		(2,812,958)	(5,878,296)
其他(虧損)／其他收入及收益－淨額	8	(13,608,820)	(3,848,781)
營銷及市場推廣成本	7	(901,207)	(1,419,774)
行政開支	7	(3,921,977)	(4,703,318)
金融資產減值撥備	7	(1,108,622)	(2,031,610)
物業及設備減值虧損	7	(8,170)	(6,457)
無形資產減值虧損	7	(45,829)	(121,316)
其他營運開支	7	(1,052,030)	(1,088,070)
經營虧損		(29,328,187)	(13,249,715)
融資收入		121,990	284,155
融資成本		(12,197,327)	(8,256,328)
融資成本－淨額	9	(12,075,337)	(7,972,173)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績		(633,935)	(1,022,291)
除所得稅前虧損		(42,037,459)	(22,244,179)
所得稅開支	11	(1,648,189)	(1,355,238)
年度虧損		(43,685,648)	(23,599,417)

截至12月31日止年度
2024年 2023年
附註 人民幣千元 人民幣千元

年度其他全面(虧損)/收入：

不可重新歸類至損益的項目

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的公允價值虧損，扣除稅項	(12)	(1,187,571)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入/(虧損)	17,908	(17,994)

可重新歸類至損益的項目

換算海外業務的匯兌差異	<u>(7,213)</u>	<u>4,278</u>
-------------	----------------	--------------

年度全面虧損總額	<u>(43,674,965)</u>	<u>(24,800,704)</u>
----------	----------------------------	---------------------

歸屬於以下人士之年度虧損：

本公司權益持有人	(35,905,060)	(21,030,181)
非控制性權益	<u>(7,780,588)</u>	<u>(2,569,236)</u>
	<u>(43,685,648)</u>	<u>(23,599,417)</u>

歸屬於以下人士之年度全面虧損總額：

本公司權益持有人	(35,900,434)	(22,225,043)
非控制性權益	<u>(7,774,531)</u>	<u>(2,575,661)</u>
	<u>(43,674,965)</u>	<u>(24,800,704)</u>

本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損

—基本(人民幣元)	13	(9.48)	(5.55)
—攤薄(人民幣元)	13	<u>(9.48)</u>	<u>(5.55)</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	於12月31日	
	2024年 附註 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	13,904,656	17,039,656
使用權資產	4,349,689	7,081,816
投資物業	41,735,180	60,847,476
無形資產	2,155,161	2,729,081
按權益法入賬的投資	16,132,916	17,671,636
應收關聯方款項	5,644,798	5,945,686
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	260,059	384,244
遞延所得稅資產	1,060,771	1,579,054
其他非流動資產	2,174,041	2,239,654
	<u>87,417,271</u>	<u>115,518,303</u>
流動資產		
存貨	218,513,766	276,518,212
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	4 40,838,595	40,292,835
收購土地使用權之預付款項	3,775,484	4,067,851
預付所得稅	1,429,828	2,539,869
應收關聯方款項	67,480,889	70,578,540
受限制現金	4,398,874	6,245,890
現金及現金等價物	11,352,828	15,186,591
	<u>347,790,264</u>	<u>415,429,788</u>
歸類為持作出售的處置組資產	6 <u>1,221,462</u>	<u>12,302,304</u>
	<u>349,011,726</u>	<u>427,732,092</u>
總資產	<u>436,428,997</u>	<u>543,250,395</u>

		於12月31日	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
		附註	
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		384,165	384,165
儲備		(22,038,498)	14,331,786
		<u>(21,654,333)</u>	<u>14,715,951</u>
非控制性權益			
永續資本工具		–	1,541,000
其他非控制性權益		25,000,269	34,994,079
		<u>25,000,269</u>	<u>36,535,079</u>
總權益		<u>3,345,936</u>	<u>51,251,030</u>
負債			
非流動負債			
借貸		41,835,621	64,555,626
租賃負債		25,628	41,481
遞延所得稅負債		6,987,554	7,535,816
		<u>48,848,803</u>	<u>72,132,923</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	83,083,588	86,807,924
合約負債		48,355,145	85,834,358
應付股息		892,268	873,188
應付所得稅		20,015,870	20,367,316
借貸		210,215,789	199,407,588
租賃負債		31,531	56,239
應付關聯方款項		20,425,864	19,547,025
		<u>383,020,055</u>	<u>412,893,638</u>
歸類為持作出售的處置組負債	6	1,214,203	6,972,804
		<u>384,234,258</u>	<u>419,866,442</u>
總負債		<u>433,083,061</u>	<u>491,999,365</u>
總權益及負債		<u>436,428,997</u>	<u>543,250,395</u>

附註

1 一般資料

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

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

除另有指明外,該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)為呈列單位。

2 編製基準

該等綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港公認會計原則以及聯交所主板證券上市規則及香港公司條例的適用披露要求編製。除對投資物業的重估、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入」)之金融資產及衍生金融工具以公允價值列賬外,該等報表按照歷史成本法編製。

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

(a) 持續經營基準

截至2024年12月31日止年度,本集團產生本公司權益持有人應佔虧損約人民幣359億元。於2024年12月31日,本集團的借貸合共約為人民幣2,521億元,其中約人民幣2,102億元將於未來12個月內到期償還,而其現金總額(含現金及現金等價物以及受限制現金)約為人民幣158億元。於2024年12月31日,本集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣1,721億元。此外,本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

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

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

- (i) 本集團擬議的境外債務重組計劃（「重組計劃」）已於2025年2月24日的會議上獲得約98.75%參與投票的債權人批准，其後於2025年3月13日獲得香港高等法院的批准。當重組計劃的所有先決條件均已達成或豁免當日，且重組計劃生效後，本集團在重組計劃下的境外債務，包括本金總額約為68億美元的美元計價優先票據，以及來自各家境外銀行及金融機構本金總額分別約為21億美元和204億港元的借款，連同相關應計利息，將由相關計劃債權人全額解除，作為代價，上述債務將以發行新的短期票據、長期票據以及零息強制可換股債券予以替代。董事預計重組計劃將於2025年完成並生效；
- (ii) 在重組計劃生效的同時，本集團應付本公司控股股東的總額約為78億港元的款項和應付股息將被解除，以換取控股股東票據及控股股東強制可換股債券；
- (iii) 除重組計劃外，本集團亦一直在積極與其他境內貸款人和債權人就借貸展期或重組進行協商。由於貸款人基礎的多樣性和不斷變化的市場條件，仍需要時間根據具體情況確定展期或重組計劃。考慮到成功的案例、本集團的信用歷史以及與相關貸款人和債權人的長期合作關係，董事認為本集團將能夠逐步完成簽署現有借貸的相關展期或重組協議；
- (iv) 本集團將繼續專注於加速銷售和保障交付工作。2024年，住房和城鄉建設部與國家金融監管總局聯合部署推動落實城市房地產融資協調機制，推進房地產項目獲取金融機構的資金支持。截至該等綜合財務報表之日，本集團已提取地方政府白名單下貸款總額約人民幣3.99億元；
- (v) 本集團將積極尋求其他替代融資和借貸，為其現有財務義務以及未來經營和資本開支的結算提供資金；及
- (vi) 本集團將積極面對現時處境並尋求各種方法以解決本集團未決訴訟。本集團相信能夠對現階段尚未有明確結果的訴訟達成解決方案。

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

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

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

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

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

(b) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關且於自2024年1月1日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。該等香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無引致本集團會計政策、本集團綜合財務報表呈現方式以及本年度及過往年度的報告金額出現重大變更。

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

3 分部資料

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

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

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

(a) 收入

本集團收入包括下列年內確認的收入：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業銷售	47,911,418	46,985,856
酒店經營收入	2,224,745	2,295,484
商業運營收入	1,666,670	1,740,254
物業管理收入及其他	8,172,229	8,442,118
	<u>59,975,062</u>	<u>59,463,712</u>

(b) 分部資料

截至2024年12月31日的分部業績如下：

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

* 於2024年12月31日本集團擁有上海世茂66.18%實際股權。

** 於2024年12月31日本集團擁有世茂服務62.87%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

截至2023年12月31日的分部業績如下：

	物業開發及投資		世茂服務**	未分配***	合計
	上海世茂*	其他			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
—物業銷售	3,607,618	43,378,238	—	—	46,985,856
—於某個時間點確認	3,607,618	43,378,238	—	—	46,985,856
—酒店經營收入	245,285	2,050,199	—	—	2,295,484
—商業運營收入	1,289,840	450,414	—	—	1,740,254
—物業管理收入及其他	361,946	235,642	8,202,668	—	8,800,256
銷除前總收入	<u>5,504,689</u>	<u>46,114,493</u>	<u>8,202,668</u>	<u>—</u>	<u>59,821,850</u>
銷除					<u>(358,138)</u>
總收入					<u>59,463,712</u>
經營利潤／(虧損)	(7,752,379)	(6,248,446)	464,885	286,225	(13,249,715)
融資收入	15,517	173,524	78,106	17,008	284,155
融資成本	(1,023,422)	(5,448,253)	(45,932)	(1,738,721)	(8,256,328)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績	<u>(20,312)</u>	<u>(1,014,081)</u>	<u>12,102</u>	<u>—</u>	<u>(1,022,291)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>(8,780,596)</u>	<u>(12,537,256)</u>	<u>509,161</u>	<u>(1,435,488)</u>	<u>(22,244,179)</u>
所得稅開支					<u>(1,355,238)</u>
年度虧損					<u>(23,599,417)</u>
其他分部項目如下：					
資本開支	123,993	125,460	243,550	—	493,003
投資物業公允價值虧損	(3,786,921)	(2,091,375)	—	—	(5,878,296)
衍生金融工具公允價值虧損	—	—	—	(37,705)	(37,705)
折舊及攤銷費用	97,129	349,207	344,339	123,767	914,442
使用權資產攤銷	9,122	123,283	47,066	—	179,471
金融資產減值撥備	528,136	1,380,737	122,737	—	2,031,610
無形資產減值虧損	—	—	121,316	—	121,316
發展中物業及持作銷售用途的 落成物業減值虧損撥備	<u>1,530,481</u>	<u>1,434,313</u>	<u>1,230</u>	<u>—</u>	<u>2,966,024</u>
物業及設備減值虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,457</u>	<u>—</u>	<u>6,457</u>

* 於2023年12月31日本集團擁有上海世茂63.45%實際股權。

** 於2023年12月31日本集團擁有世茂服務62.87%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

於2024年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂* 人民幣千元	其他 人民幣千元	世茂服務** 人民幣千元	
按權益法入賬的投資	688,126	14,943,361	501,429	16,132,916
無形資產	2,054	51,945	2,101,162	2,155,161
其他分部資產	71,576,081	335,232,299	7,970,915	414,779,295
分部資產總值	<u>72,266,261</u>	<u>350,227,605</u>	<u>10,573,506</u>	<u>433,067,372</u>
遞延所得稅資產				1,060,771
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收入之 金融資產				260,059
歸類為持作出售的處置組資 產				1,221,462
其他資產				<u>819,333</u>
總資產				<u>436,428,997</u>
借貸	29,698,041	142,583,156	-	172,281,197
其他分部負債	44,070,736	112,149,669	2,780,268	159,000,673
分部負債總額	<u>73,768,777</u>	<u>254,732,825</u>	<u>2,780,268</u>	<u>331,281,870</u>
企業借貸				79,770,213
遞延所得稅負債				6,987,554
歸類為持作出售的 處置組負債				1,214,203
其他負債				<u>13,829,221</u>
總負債				<u>433,083,061</u>

於2023年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂* 人民幣千元	其他 人民幣千元	世茂服務** 人民幣千元	
按權益法入賬的投資	850,096	16,760,521	61,019	17,671,636
無形資產	–	71,363	2,657,718	2,729,081
其他分部資產	119,891,946	377,968,167	9,538,936	507,399,049
分部資產總值	<u>120,742,042</u>	<u>394,800,051</u>	<u>12,257,673</u>	<u>527,799,766</u>
遞延所得稅資產				1,579,054
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之				
金融資產				384,244
歸類為持作出售的				
處置組資產				12,302,304
其他資產				<u>1,185,027</u>
總資產				<u>543,250,395</u>
借貸	27,713,758	157,543,524	299,942	185,557,224
其他分部負債	<u>62,237,095</u>	<u>139,479,946</u>	<u>3,373,979</u>	<u>205,091,020</u>
分部負債總額	<u>89,950,853</u>	<u>297,023,470</u>	<u>3,673,921</u>	<u>390,648,244</u>
企業借貸				78,405,990
遞延所得稅負債				7,535,816
歸類為持作出售的				
處置組負債				6,972,804
其他負債				<u>8,436,511</u>
總負債				<u>491,999,365</u>

分部資產總值主要包括物業及設備、投資物業、使用權資產、其他非流動資產、發展中物業、持作銷售用途的落成物業、應收賬款、預付款項及現金結餘，亦包括與相關分部有關因收購附屬公司而確認的商譽，惟不包括企業資產、遞延所得稅資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產及歸類為持作出售的處置組資產。

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

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關 合約負債(附註)	48,355,145	85,834,358

附註：於2024年已披露的合約負債已扣除了約人民幣31億元(2023年：約人民幣55億元)的增值稅。

本報告年度確認物業銷售所得收入總計約人民幣340億元，計入年初合約負債結餘。管理層預計，於2024年12月31日未達成履約責任的大部分合約金額總計約人民幣130億元，將於下個報告年度確認為物業銷售所得收入。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

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

附註：

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

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
180天內	5,834,694	6,375,448
超過180天至365天內	1,256,036	1,372,444
超過365天	1,594,047	525,392
	8,684,777	8,273,284

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

- (b) 土地使用權的投標押金主要指本集團為購買租賃土地而向多個政府相關實體繳交的押金。
- (c) 於2024年12月31日，應收貸款人民幣361,767,000元(2023年12月31日：人民幣407,932,000元)以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為10.0%至18.0%，並須於一年內償還。

由於即期應收款項屬短期款項，因此賬面價值視為與公允價值相同。於2024年12月31日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權的投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面價值相若。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

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

附註：

- (a) 於2024年12月31日，根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於90天內	14,240,868	39,706,984
超過90天至1年內	17,652,608	2,480,632
超過1年	2,035,087	—
	33,928,563	42,187,616

(b) 其他應付賬款包括：

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

6 歸類為持作出售的處置組資產和負債

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

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

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

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

截至2023年12月31日止年度，本集團與獨立第三方就一家附屬公司股權和本集團資產的轉讓簽訂了股權轉讓協議和債務結算協議。

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

於2023年10月30日，本集團與其債權人訂立若干債務結算協議，根據該等協議，各方一致同意本集團以總代價約人民幣15.9億元轉讓物業存貨，用以結算約人民幣15.3億元的借款（「債務清償」）。債務清償受先決條件約束，於2023年12月31日尚未完成。

就此，本集團管理層將相關資產及負債組歸類為持作出售資產及負債的處置組，並於2023年12月31日的綜合財務狀況表中單獨列報。被歸類為持作出售的處置組的主要資產和負債類別如下：

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

7 按性質分類的支出

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

8 其他(虧損)/其他收入及收益—淨額

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

附註：

- (a) 罰款收入指向違反物業銷售買賣協議的買家或提前終止租約的租戶收取的罰款。
- (b) 根據本集團收到的一份日期為2024年6月27日的中國法院判決書，本集團已將相關的投資性房地產及存貨強制轉讓予債權人，以清償本集團部分未償還債權人的借款及應計利息。上述債務清償所產生的虧損約為人民幣9,653,825,000元，已計入截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表。

9 融資成本－淨額

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

附註：淨匯兌虧損主要來自換算外幣借貸。

10 承擔

資本及物業開發開支承擔

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

11 所得稅開支

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

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2024年12月31日止年度(2023年：無)在香港並無應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

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

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅按地價增值以累進稅率30%至60%計算，為銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借貸成本、營業稅和所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

(d) 中國預扣所得稅

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

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

12 股息

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

13 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(35,905,060)	(21,030,181)
普通股的加權平均數(千股)	<u>3,787,569</u>	<u>3,787,589</u>
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(9.48)</u>	<u>(5.55)</u>

每股攤薄虧損就根據股份獎勵計劃授出的股份(假設已獲行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。由於股份獎勵計劃項下授出的股份所引致的反攤薄影響，故並無呈列截至2024年及2023年12月31日止年度的每股攤薄虧損。

14 報告期後事項

- (a) 本公司及其顧問正積極推進本集團境外債務重組。於截至2024年12月31日止年度後，重組計劃的主要進展如下：
- (i) 於2025年1月15日舉行本公司股東特別大會，會上，有關重組計劃潛在交易的四項提呈決議案均正式獲本公司股東批准並以投票方式表決通過，涉及：(1) 發行強制可換股債券；(2) 向本公司控股股東發行長期票據；(3) 向本公司控股股東發行強制可換股債券；及(4) 透過增設額外20,000,000,000股股份，增加本公司法定股本。
 - (ii) 於2025年2月24日舉行重組計劃會議，98.75%出席會議並參加投票的重組計劃債權人投票贊成計劃。重組計劃已獲得所需的大多數重組計劃債權人批准。
 - (iii) 尋求香港特別行政區高等法院(「高等法院」)批准重組計劃的呈請於2025年3月13日進行聆訊，而重組計劃已根據高等法院作出的指令獲得批准。
- (b) 一家第三方公司於2025年1月10日向高等法院提出對本公司的清盤呈請(「該呈請」)，涉及本公司為相關跨境貸款所提供的擔保。截至2025年2月25日，經雙方同意，高等法院已頒令撤回針對本公司之該呈請。

獨立核數師審閱業績公告

業績公告所載本集團截至2024年12月31日止年度的業績數字已獲本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司同意，與本集團綜合財務報表所載金額核對一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港鑒證委聘準則》而執行的鑒證業務，因此，中匯安達會計師事務所有限公司並未對本業績公告發出任何鑒證意見。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師中匯安達會計師事務所有限公司就本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

無法表示意見

我們不對貴集團綜合財務報表發表意見。由於本報告中「無法表示意見的基礎」段內所述的重要事項，我們未能獲取充分、適當的審計證據為對綜合財務報表發表審計意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵循香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

無法表示意見的基礎

編製綜合財務報表時使用持續經營基礎的適當性估計範圍受限

如綜合財務報表附註2(a)所述，貴集團歸屬於貴公司權益持有人之虧損約為人民幣359億元。於2024年12月31日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,521億元，其中約人民幣2,102億元將於未來12個月內到期償還，而其現金總額(含現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣158億元。於2024年12月31日，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣1,721億元。此外，如綜合財務報表附註37(c)所披露，貴集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。上述情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

綜合財務報表乃按持續經營基礎編製。貴公司董事已採取多項計劃和措施緩解流動性壓力和改善財務狀況，詳細的內容如綜合財務報表附註2(a)所述。綜合財務報表是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些措施的成功落實，而這些措施受到重大不確定性的影響，包括(i)成功與包含在貴集團境外債務重組以外的已違約債務的多方貸款人和債權人達成債務展期或重組（「剩餘債務重組」）；(ii)貴集團成功獲得其他替代融資和借貸等足夠資金；及(iii)加快其物業銷售的業務戰略計劃取得成功，以保障未來業務經營。

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

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

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

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

其他事項

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

關於一個房地產項目的資產估值範圍的限制

於2023年12月31日，貴集團擁有賬面價值分別約為人民幣134億元和人民幣106億元的投資物業組合和存貨，屬於貴集團於中國的主要房地產項目之一。

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

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

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

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

以上事項的任何金額調整均可能對貴集團截至2024年及2023年12月31日止年度的財務表現及現金流量以及對貴集團於2023年12月31日的財務狀況以及綜合財務報表中的相關披露產生相應影響。

企業管治及其他資料

遵守上市規則附錄C3所載的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2024年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

遵守企業管治守則

截至2024年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文，惟下文所列出的偏離除外：

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

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

購回、出售或贖回上市證券

於截至2024年12月31日止年度：

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

3. 上海世茂以自有資金在上交所回購上海世茂股份117,419,371股，平均每股股價人民幣1.07元。

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

末期股息

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

刊登年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shimaogroup.hk)。本公司2024年年報將連同即將舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)通函、股東週年大會通告、股東週年大會適用之代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
主席及總裁
許世壇

香港，2025年3月28日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事許世壇先生(主席及總裁)、謝琨先生及趙軍先生；兩位非執行董事許薇薇小姐及邵亮先生；以及三位獨立非執行董事呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。