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2022年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 2022年合約銷售額為人民幣865.2億元。合約銷售面積為537.4萬平方米。
2. 本集團營業額約為人民幣630.40億元，較去年下降約41.5%。
3. 酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務收入為人民幣127.80億元，同比下降4.0%。
4. 本集團毛利約為人民幣52.81億元，同比增加約101.7%。毛利率為8.4%。
5. 股東應佔核心業務虧損約為人民幣128.25億元，虧損額較去年下降約人民幣104.26億元(約44.8%)。
6. 於2022年12月31日，本集團的土地儲備約為6,050萬平方米(權益前)。
7. 董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息。

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

世茂集團控股有限公司(「世茂集團」、「世茂」或「本公司」,及其附屬公司統稱「本集團」)收入主要包括物業銷售、商業運營、酒店經營及物業管理業務。截至2022年12月31日止年度,本集團收入達人民幣630.4億元。年內物業銷售收入為人民幣502.6億元,佔收入總額的79.7%,入賬銷售面積為456.4萬平方米。

2) 合約銷售表現

合約銷售方面,2022年本集團合約銷售額達人民幣865.2億元,累計合約銷售總面積為537.4萬平方米。

3) 順應市場供需,調整工程及開發計劃

考慮到市場的波動,本集團調整了供貨策略及開工計劃,推遲或取消部分同質化產品及庫存較多的項目的供貨。截至2022年末,本集團在建面積約3,814萬平方米,當年竣工面積約為585萬平方米。展望2023年,本集團計劃在建面積約3,450萬平方米,計劃竣工面積約600萬平方米。

4) 調整經營策略,暫停土地獲取

2022年,本集團主動調整經營策略,暫停補充土地的獲取,加大了對現有項目的精細化管控。於2022年12月31日,本集團旗下擁有逾300個項目,共約6,050萬平方米(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。

5) 堅持資源統籌，有效盤活資產

本集團對所有資產進行梳理及分析，制定最優化路徑進行盤活，推進大宗資產處置。2022年，本集團通過股權轉讓的方式，成功出售上海市黃浦路土地、廣州亞運城項目、上海外灘茂悅大酒店、北京分鐘寺項目等資產，以切實緩解資金困難。

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。

2022年，國內宏觀環境受「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力及超預期因素的影響，行業基本面面臨多維挑戰，在供需雙弱的背景下市場經歷了跌宕起伏的發展歷程，行業整體進入深度調整期。商業項目的經營與線下消費市場的活力高度相關，寫字樓市場的需求又與地區的經濟活力密切掛鈎。2022年，線下消費市場受到極大限制致使日常經營活動無法正常開展，報告期內公司在管商業項目的銷售額(剔除新能源車的影響)同比下滑21%，客流同比下滑24%，出租率同比下降約4個百分點；其次，由於市場參與主體普遍缺乏信心，品牌租戶停止拓店、新租工作艱難、租賃條件隨行就市調整等事項亦會影響到項目中長期收入規模的穩定增長。

寫字樓方面，三重壓力共同作用導致經濟增速承壓，大量企業為降低經營成本而選擇精簡業務條線、優化組織結構，從而引發寫字樓市場需求的進一步下降。截至2022年底，公司在管寫字樓項目的出租率較2021年同期下降5個百分點。全年維度看，在管寫字樓項目中因企業經營不善而退租的面積佔比達到56%，較2021年提升14個百分點，因戰略性搬遷(主要是遷往有政策扶持或補貼優惠的樓宇)而退租的面積佔比達到19%，因續租租金超過租戶預期而選擇退租的面積佔比達到9%。

面對較為嚴峻的市場形勢，公司積極開展各項自救舉措，未來，公司將始終堅持「地產開發與銷售+商業經營與管理」雙輪驅動的發展模式，進一步發揮自身在商業管理方面的突出優勢，逐步將其升級為驅動未來業務發展的主動輪。同時，本公司將繼續加大在輕資產領域的投入，加速推動本公司向輕資產模式轉型升級的步伐。

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。2022年，物業服務行業面臨諸多挑戰，受到了多重超預期因素的衝擊。房地產行業整體下行，對物業服務行業的發展造成一定影響，行業增長率整體明顯放緩；全國經濟面臨下行壓力，資本市場表現也頗為動蕩。市場變幻，行業長期向好的發展趨勢沒有改變，依然是廣闊的藍海。挑戰帶來的是轉變與升級的可能，不斷的內省能讓企業更加注重自身能力建設，厚積而薄發，行穩而致遠。

2022年，世茂服務堅定信心，奮勇拼搏，憑藉自身實力，實現業務獨立發展，成績亮眼。全年實現收入人民幣8,636.8百萬元，同比上升3.5%。在管建築面積實現261.6百萬平方米，同比上升8.8%；合約建築面積實現341.3百萬平方米，同比上升10.8%。毛利潤實現人民幣1,943.0百萬元，毛利率為22.5%，保持行業領先水平。

2023年，世茂服務將聚焦現金流管理、盈利能力升級、市場發展、業務能力精進、運營體系升級能力升維、數字化能力突破以及組織團隊優化，通過業務的全面覆蓋，收購後一體化及全生命周期管理和全組織層級參與來實現全面高質量發展。

酒店經營

截至2022年12月31日止，本集團自持酒店已開業的有25家，包括上海佘山世茂洲際酒店、上海康萊德酒店、廈門康萊德酒店、武漢世茂希爾頓酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、福州世茂洲際酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、長沙世茂希爾頓酒店、世茂成都龍泉驛睿選酒店等。目前本集團擁有客房數量8,300餘間。另外，租賃直營酒店有6家，包括上海松江世茂睿選酒店、上海虹橋世茂睿選尚品酒店、廈門湖濱世茂睿選酒店、成都中心世茂睿選尚品酒店、廈門世茂凡象酒店、武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量超1,100間。

2022年，國內疫情多點頻發，防控政策力度加大，消費者出行受限，對旅遊市場的經營與恢復產生嚴重影響。國內旅遊總人次25.3億，同比下降22%；國內旅遊與收入人民幣2.04萬億元，同比下降30%。受此影響，世茂酒店全年收入達成人民幣17.5億元，同比2021年下降17.5%。

在自主品牌發展方面，世茂酒店突破疫情桎梏，穩固佈局一線城市，大膽開拓下沉市場。繼上半年西咸文創世御酒店的開業，下半年又陸續迎來蘭州中山林茂御酒店、紹興柯橋睿選酒店、青島棧橋世御酒店的順利啟幕。上海佘山茂御臻品之選酒店更被遴選為「2022年上海進博會唯一指定的外國使節下榻酒店」，以東方待客之道，樹立大國外交典範。

在新的一年，世茂酒店將持續力拓輕資產版圖，在全國多個迷人目的地為旅行者營造舒適難忘的旅居空間，打造結合目的地特色的別樣體驗，有望迎來寶雞如意茵香茂御酒店、重慶永川世御酒店、成都睿選酒店(雙流空港店)、青島登州路睿選酒店等輸出管理項目的精彩揭幕。

展望

2022年，中國房地產行業經歷了前所未有的挑戰，處於深度調整階段。房地產市場方面，需求端和供給端政策齊發力。需求端政策優化貫穿全年，供給端政策進入全面支持階段。但2022年，房地產市場景氣度仍在慣性下降，整體形勢仍不樂觀。

展望2023年，行業政策面的寬鬆趨勢有望延續，房地產行業有望溫和回暖。但政策效果顯現和信心修復仍需時間，行業當前依舊面臨著很大壓力。面對前述的市場壓力與挑戰，本集團不斷進行反思與總結，砥礪前行，多管齊下應對行業變局。公司以提質增效、價值鏈重塑作為核心目標，為戰略轉型做準備。本集團錨定「大飛機」發展戰略不動搖，以可持續發展為導向，充分發揮出集團旗下世茂服務、商業、酒店等多元的協同優勢，做好資產經營，做好運營服務，形成企業長期韌性。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2022年	2021年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*
收入	**63,040**	107,797
毛利	**5,281**	2,618
股東應佔虧損	**(21,492)**	(27,093)
每股虧損－基本*(人民幣分)*	**(567.4)**	(762.7)

收入

截至2022年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣630.40億元(2021年：人民幣1,077.97億元)，較2021年減少41.5%，主要由於完工進度不及預期。79.7%(2021年：87.7%)的收入來自物業銷售，20.3%(2021年：12.3%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務。

收入的組成載列如下：

	2022年	2021年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*
物業銷售	**50,260**	94,488
酒店經營收入	**1,746**	2,116
商業運營收入	**1,889**	2,033
物業管理收入及其他	**9,145**	9,160
合計	**63,040**	107,797

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2022年及2021年12月31日止年度物業的銷售額載列如下：

	2022年		2021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	**1,821,386**	**19,185**	2,410,654	38,015
蘇滬區	**736,015**	**10,077**	874,322	11,481
浙江區	**578,762**	**7,788**	711,386	16,221
西部區	**689,183**	**5,326**	723,937	6,464
華中區	**423,647**	**4,571**	306,282	3,794
山東區	**263,237**	**2,362**	636,198	5,756
華北區	**51,610**	**951**	738,144	12,757
合計	**4,563,840**	**50,260**	6,400,923	94,488

(ii) 酒店收入

酒店經營收入載列如下：

	開業日期	**2022年** ***人民幣*** ***百萬元***	2021年 *人民幣* *百萬元*
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	**215**	192
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	**162**	272
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	**143**	103
上海康萊德酒店	2006年9月	**134**	217
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	**134**	141
廈門康萊德酒店	2016年8月	**98**	116
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	**84**	111
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	**77**	73
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	**77**	27
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	**73**	78
福州世茂洲際酒店	2014年1月	**66**	74
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	**59**	52
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	**58**	71
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	**55**	69
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	**50**	56
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	**34**	45
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	**28**	27
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	**27**	28
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	**17**	18
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	**17**	197
世茂御榕•武夷度假酒店	2020年9月	**4**	40
其他		**134**	109
合計		**1,746**	2,116

酒店經營收入由2021年的人民幣21.16億元下降約17.5%至2022年的人民幣17.46億元。該下降主要是由於新冠疫情持續反覆及各地管控政策持續收緊，同時於2022年年初出售上海外灘茂悅大酒店及世茂御榕•武夷度假酒店。

(iii) 商業運營收入

商業運營收入由2021年的人民幣20.33億元下降約7.1%至2022年的人民幣18.89億元，主要由於消費市場低迷及市場參與者整體欠缺信心。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	**2022年** ***人民幣*** ***百萬元***	2021年 *人民幣* *百萬元*
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	**183**	221
北京世茂大廈	2009年7月	**145**	138
濟南世茂國際廣場	2014年5月	**142**	161
深圳世茂前海中心	2020年7月	**113**	95
成都世茂廣場	2021年4月	**97**	48
上海世茂大廈	2018年12月	**91**	58
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	**63**	61
南京海峽城(商業)	2014年12月	**61**	59
昆山世茂廣場	2012年4月	**61**	54
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	**52**	63
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	**44**	51
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	**40**	28
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	**28**	35
上海世茂商都	2010年11月	**26**	23
青島世茂52+	2020年8月	**20**	13
廈門集美世茂廣場	2021年4月	**13**	16
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	**10**	10
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	**9**	11
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	**5**	20
雜項租金收入		**158**	218
租金收入小計		**1,361**	1,383
商業運營相關服務收入		**528**	650
合計		**1,889**	2,033

(iv) 物業管理收入及其他

截至2022年12月31日止年度，物業管理收入及其他約為人民幣91.45億元，主要包括物業管理服務收入約人民幣50.42億元及社區增值服務收入約人民幣16.88億元。來自物業管理及其他收入之收入並無大幅波動。

銷售成本

銷售成本由2021年的人民幣1,051.79億元下降45.1%至2022年約人民幣577.59億元，與收入下降趨勢一致。

毛利率

截至2022年12月31日止年度，本集團的毛利率約為8.4%(2021年：2.4%)。低毛利率主要是由於以下原因：本集團持續對物業銷售提供折扣以加快回款；地價佔比高的低毛利項目進入結算；高漲的材料及人工成本亦導致低毛利率。

投資物業公允價值虧損－淨額

年內，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣6.31億元(2021年：人民幣6.02億元)，主要由於發展中投資物業杭州筧橋項目公允價值下降。扣除經確認遞延所得稅約人民幣1.58億元(2021年：人民幣1.50億元)後的公允價值虧損淨額合共為人民幣4.73億元(2021年：人民幣4.52億元)。

其他收入／其他收益－淨額

其他收入／其他收益淨額約為人民幣35.62億元(2021年：人民幣1.32億元)，主要包括出售附屬公司及合營企業(包括上海外灘茂悅大酒店及廣州亞運城項目)所得收益約人民幣33.89億元。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的營銷及市場推廣成本由截至2021年12月31日止年度約人民幣53.77億元下降47.7%至約人民幣28.13億元。該下降與期內本集團合約銷售下降趨勢一致。

截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣60.03億元下降4.7%至約人民幣57.19億元。本集團的行政開支主要為人員成本、折舊及攤銷。

金融資產減值虧損撥備

鑒於宏觀經濟、行業及融資環境等多種不利因素的綜合影響，本集團截至2022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3.19億元。

融資成本－淨額

融資成本淨額約為人民幣151.18億元(2021年：人民幣27.68億元)，主要由於2022年匯率波動趨勢變化及借貸利息增加所致。

應佔聯營公司及合營企業業績

截至2022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1.32億元，該虧損額較截至2021年12月31日止年度下降約人民幣3.01億元，主要是由於與截至2021年12月31日止年度相比，本集團的聯營公司及合營企業的物業減值撥備下降所致。

稅項

年內，本集團稅項撥備約為人民幣31.09億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣9.83億元(2021年：人民幣68.05億元，其中土地增值稅為人民幣36.34億元)。土地增值稅減少與收入下降趨勢一致。

股東應佔虧損

股東應佔虧損由截至2021年12月31日止年度約人民幣270.93億元減少至截至2022年12月31日止年度約人民幣214.92億元，該減少主要是由於毛利增加以及出售附屬公司和合營企業的其他收益增加。

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

撇除非經常性或非現金項目的稅後影響，截至2022年12月31日止年度股東應佔核心業務虧損額下降人民幣104.26億元至約人民幣128.25億元(2021年：人民幣232.51億元)。2022年的股東應佔核心業務虧損率為32.3%。

應收聯營公司及合營企業款項

應收聯營公司及合營企業款項指本集團按所持份額就相關項目為聯營公司及合營企業提供的資金投入為這些公司的正常經營和其他資金需求投入資金，故由2021年12月31日約人民幣599.76億元增加至2022年12月31日約人民幣666.91億元。同時，由於市場環境下行，這些聯營公司和合營企業的銷售回款有所減少，調撥回的資金也相應減少。該等結餘預期將於一年至三年內收回。

流動資金及財務資源

淨負債率按借貸總額(包括短期及長期借貸)減現金結餘(包括受限制現金)除以權益總額計算。於2022年12月31日，本集團的淨負債率約為302.2%(2021年12月31日：156.0%)。

剔除預收款項後的資產負債率按負債總額減預收款項(包括於2022年12月31日的合約負債及有關增值稅共約人民幣1,252.40億元)除以資產總值減預收款項計算。於2022年12月31日，本集團剔除預收款項後的資產負債率約為83.8%(2021年12月31日：77.4%)。

現金短債比按現金及現金等價物減預售監管資金(2022年12月31日：約人民幣171.90億元)除以短期借貸計算。於2022年12月31日，本集團現金短債比為0.03(2021年12月31日：0.21)。

於2022年12月31日，本集團的借貸還款期載列如下：

	人民幣百萬元
銀行借貸、其他金融機構借貸以及債券	
一年以下	174,844
一年至兩年	23,047
兩年至五年	22,941
五年以上	5,996
優先票據	
一年以下	16,528
一年至兩年	6,951
兩年至五年	15,578
五年以上	8,122
合計	274,007

借貸總額由2021年12月31日約人民幣2,317.59億元增加18.2%至2022年12月31日約人民幣2,740.07億元，主要是由於房地產行業持續衰退及國內新冠疫情多點散發，使部分聯營公司及合營企業的合作夥伴提早撤回投資權益以避免流動性風險。而該等有借款的聯營公司及合營企業成為本集團的附屬公司，導致本集團借貸總額增加。

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以美元及港元計值的借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施以減低匯率波動的風險。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣2,160.85億元，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2,038.85億元)作擔保，及╱或以本集團若干附屬公司的股份質押作擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2022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456.36億元。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團共僱用54,401名僱員，其中1,990名從事物業開發。年內，薪酬總額約為人民幣68.20億元。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」)。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2022年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2021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2022年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
		2022年	2021年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
收入	*3*	**63,040,148**	107,797,269
銷售成本	*6*	**(57,758,774)**	(105,179,409)
毛利		**5,281,374**	2,617,860
投資物業公允價值虧損－淨額		**(631,445)**	(601,614)
其他收入╱其他收益或虧損－淨額		**3,561,859**	132,360
營銷及市場推廣成本	*6*	**(2,813,377)**	(5,376,840)
行政開支	*6*	**(5,718,667)**	(6,002,605)
金融資產減值虧損撥備	*6*	**(318,703)**	(4,360,195)
無形資產減值虧損	*6*	**–**	(2,533,022)
其他營運開支	*6*	**(1,661,053)**	(2,391,803)
經營虧損		**(2,300,012)**	(18,515,859)
融資收入		**391,550**	3,170,705
融資成本		**(15,509,967)**	(5,939,042)
融資成本－淨額	*7*	**(15,118,417)**	(2,768,337)
可轉換債券公允價值變動		**57**	144,746
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績		**(131,724)**	(432,927)
除所得稅前虧損		**(17,550,096)**	(21,572,377)
所得稅開支	*9*	**(3,109,210)**	(6,804,501)
年度虧損		**(20,659,306)**	(28,376,878)

	附註	截至12月31日止年度 **2022年** **人民幣千元**	 2021年 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收益╱(虧損)，扣除稅項		**28,215**	(488,334)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面(虧損)╱收入		**(47,211)**	35,730
可重新歸類至損益的項目			
換算海外業務的匯兑差異		**(63,005)**	(80,841)
年度全面虧損總額		**(20,741,307)**	(28,910,323)
歸屬於以下人士之年度(虧損)╱利潤：			
本公司權益持有人		**(21,492,478)**	(27,092,790)
非控制性權益		**833,172**	(1,284,088)
		(20,659,306)	(28,376,878)
歸屬於以下人士之年度全面(虧損)╱收入總額：			
本公司權益持有人		**(21,557,451)**	(27,544,968)
非控制性權益		**816,144**	(1,365,355)
		(20,741,307)	(28,910,323)
本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損			
－基本(人民幣分)	*11*	**(567.4)**	(762.7)
－攤薄(人民幣分)	*11*	**(567.4)**	(762.7)

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
資產			
非流動資產			
物業及設備		**18,185,394**	17,614,321
使用權資產		**7,262,721**	8,286,458
投資物業		**67,786,279**	66,319,235
無形資產		**3,019,413**	2,727,473
按權益法入賬的投資		**20,649,896**	27,720,624
應收關聯方款項		**5,884,531**	6,460,176
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		**1,793,316**	2,184,336
遞延所得稅資產		**3,140,695**	3,352,443
其他非流動資產		**3,288,152**	3,556,190
		131,010,397	138,221,256
流動資產			
存貨		**323,168,336**	332,890,055
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	*4*	**41,759,741**	23,727,928
收購土地使用權的預付款項		**4,066,993**	4,838,963
預付所得稅		**3,919,971**	4,473,623
應收關聯方款項		**78,475,799**	66,056,509
衍生金融工具		**37,705**	11,412
受限制現金		**11,737,480**	10,069,923
現金及現金等價物		**22,034,517**	47,814,400
		485,200,542	489,882,813
總資產		**616,210,939**	628,104,069

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		**384,165**	384,165
儲備		**36,141,316**	57,433,792
		36,525,481	57,817,957
非控制性權益			
永續資本工具		**1,693,620**	5,091,000
其他非控制性權益		**41,285,984**	51,090,726
		42,979,604	56,181,726
總權益		**79,505,085**	113,999,683
負債			
非流動負債			
借貸		**82,635,252**	123,921,866
租賃負債		**72,318**	45,740
遞延所得稅負債		**8,469,828**	8,704,284
		91,177,398	132,671,890
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	*5*	**82,500,086**	91,163,159
合約負債		**118,102,262**	124,124,133
應付股息		**860,759**	787,817
應付所得稅		**24,653,407**	27,133,799
借貸		**191,371,662**	107,836,757
衍生金融工具		**–**	57
租賃負債		**56,216**	50,601
應付關聯方款項		**27,984,064**	30,336,173
		445,528,456	381,432,496
總負債		**536,705,854**	514,104,386
總權益及負債		**616,210,939**	628,104,069

附註

1 一般資料

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

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

除另有指明外,該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)為呈列單位。

2 編製基準

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

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

(a) 持續經營基準

截至2022年12月31日止年度,本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損約人民幣215億元。於2022年12月31日,本集團的借貸合共約為人民幣2,740億元,其中約人民幣1,914億元將於未來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338億元。於2022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872億元。截至該等綜合財務報表批准之日,本集團未按計劃還款日期償還的借貸餘額共計人民幣1,211億元。此外,本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

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

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

(i) 於2022年12月31日之後，本集團一直在積極推進本集團境外債務的擬議重組，包括本金總額約為68億美元的以美元計值的優先票據，以及本金總額分別約為21億美元及209億港元的各種境外銀行和金融機構借貸。本集團及其財務顧問繼續與各類債權人保持建設性對話，並努力與他們儘快就擬議的境外債務重組達成協議。董事有信心獲得相關債權人的支持並完成擬議的重組；

(ii) 本集團也一直在積極與其他境內貸款人和債權人就借貸展期進行協商，並已同意分別原於2023年和2024年到期的共約人民幣121億元和人民幣54億元的長期債券及中期票據的展期。由於貸款人基礎的多樣性和不斷變化的市場條件，仍需要時間根據具體情況確定展期計劃。考慮到成功的展期案例以及本集團的信用歷史以及與相關貸款人和債權人的長期關係，董事認為本集團將能夠逐步完成簽署現有借貸的相關展期協議；

(iii) 本集團將積極尋求其他替代融資和借貸，為其現有財務義務以及未來經營和資本開支的結算提供資金；

(iv) 本集團將積極面對現狀，並尋求各種方法解決本集團的未決訴訟。本集團有信心能夠達成解決方案以應對現階段尚未取得明確結果的訴訟；

(v) 本集團已制定業務戰略計劃，主要側重於加快物業銷售；和

(vi) 本集團將繼續尋求合適的機會處置其在某些項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事認為，假設上述計劃和措施能夠如期成功實施，本集團能夠繼續經營，並將有足夠的財務資源為本集團的經營提供資金，並在2022年12月31日起的十二個月內履行到期的財務義務。因此，在持續經營的基礎上編製綜合財務報表是適當的。

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

(b) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關且於2022年1月1日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。該等香港財務報告準則包括香港財務報告準則；香港會計準則(「香港會計準則」)；及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無引致本集團會計政策、本集團綜合財務報表呈現方式以及本年度及過往年度的報告金額出現重大變更。

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

3 分部資料

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

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

主要經營決策者根據有關收入及除税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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
物業銷售	**50,260,189**	94,487,931
酒店經營收入	**1,746,286**	2,116,438
商業運營收入	**1,889,052**	2,033,243
物業管理收入及其他	**9,144,621**	9,159,657
	63,040,148	107,797,269

(b) 分部資料

截至2022年12月31日的分部業績如下：

	物業開發及投資				
	上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)*	其他	世茂服務**	未分配***	總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收入					
－物業銷售	**3,948,033**	**46,312,156**	**–**	**–**	**50,260,189**
－於某個時間點確認	**3,948,033**	**45,230,698**	**–**	**–**	**49,178,731**
－隨著時間確認	**–**	**1,081,458**	**–**	**–**	**1,081,458**
－酒店經營收入	**178,779**	**1,567,507**	**–**	**–**	**1,746,286**
－商業運營收入	**1,297,239**	**591,813**	**–**	**–**	**1,889,052**
－物業管理收入及其他	**270,156**	**814,281**	**8,636,811**	**–**	**9,721,248**
銷除前總收入	**5,694,207**	**49,285,757**	**8,636,811**	**–**	**63,616,775**
銷除					**(576,627)**
總收入					**63,040,148**
經營利潤／(虧損)	**(843,310)**	**(1,461,582)**	**(84,226)**	**89,106**	**(2,300,012)**
融資收入	**43,865**	**292,491**	**54,616**	**578**	**391,550**
融資成本	**(4,310,166)**	**(7,119,077)**	**(216,298)**	**(3,864,426)**	**(15,509,967)**
可轉換債券公允價值變動	**–**	**–**	**57**	**–**	**57**
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	**(179,340)**	**34,867**	**12,749**	**–**	**(131,724)**
除所得稅前虧損	**(5,288,951)**	**(8,253,301)**	**(233,102)**	**(3,774,742)**	**(17,550,096)**
所得稅開支					**(3,109,210)**
年度虧損					**(20,659,306)**
其他分部項目如下：					
資本開支	**272,836**	**326,282**	**235,288**	**–**	**834,406**
投資物業公允價值虧損	**(235,359)**	**(396,086)**	**–**	**–**	**(631,445)**
衍生金融工具公允價值收益	**–**	**–**	**–**	**67,219**	**67,219**
折舊及攤銷費用	**120,191**	**626,230**	**301,032**	**51,194**	**1,098,647**
使用權資產攤銷	**13,269**	**100,859**	**48,305**	**–**	**162,433**
金融資產減值撥備	**76,364**	**72,445**	**169,894**	**–**	**318,703**
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	**47,769**	**1,006,639**	**–**	**–**	**1,054,408**

* 截至2022年12月31日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

** 截至2022年12月31日本集團擁有世茂服務62.96%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

截至2021年12月31日的分部業績如下：

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

* 截至2021年12月31日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

** 截至2021年12月31日本集團擁有世茂服務62.82%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

於2022年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			
	上海世茂	其他	世茂服務	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按權益法入賬的投資	**920,146**	**19,669,965**	**59,785**	**20,649,896**
無形資產	**–**	**106,576**	**2,912,837**	**3,019,413**
其他分部資產	**127,329,675**	**449,974,630**	**9,264,534**	**586,568,839**
分部資產總值	**128,249,821**	**469,751,171**	**12,237,156**	**610,238,148**
遞延所得稅資產				**3,140,695**
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				**1,793,316**
衍生金融工具				**37,705**
其他資產				**1,001,075**
總資產				**616,210,939**
借貸	**39,853,342**	**156,575,817**	**526,871**	**196,956,030**
其他分部負債	**53,160,009**	**194,153,932**	**3,472,323**	**250,786,264**
分部負債總額	**93,013,351**	**350,729,749**	**3,999,194**	**447,742,294**
企業借貸				**77,050,884**
遞延所得稅負債				**8,469,828**
其他負債				**3,442,848**
總負債				**536,705,854**

於2021年12月31日的分部資產及負債如下：

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

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衍生金融工具。

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

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
與物業開發及銷售合約有關合約負債*(附註)*	**118,102,262**	124,124,133

附註： 於2022年已披露的合約負債已扣除了約人民幣71億元(2021年：約人民幣57億元)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370億元，計入年初合約負債結餘。管理層預計，於2022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350億元，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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收貿易賬款*(附註(a))*	**8,801,099**	9,267,337
土地使用權的投標押金*(附註(b))*	**4,251,995**	1,758,960
建築成本的預付款項	**8,993,816**	4,832,637
應收貸款*(附註(c))*	**461,970**	968,226
預售所得款項的預付税項及附加税	**1,194,204**	1,138,363
已付保證金	**10,451,338**	3,115,810
出售股權應收款	**396,275**	–
代業主墊付款	**467,470**	928,852
其他應收賬款	**8,251,760**	3,146,057
	43,269,927	25,156,242
減值撥備	**(1,510,186)**	(1,428,314)
	41,759,741	23,727,928

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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
180天內	**6,782,186**	7,141,473
超過180天至365天內	**1,460,003**	1,537,346
超過365天	**558,910**	588,518
	8,801,099	9,267,337

於2022年12月31日，物業銷售的應收賬款約為人民幣3,892,308,000元(2021年：人民幣5,380,594,000元)。

(b) 土地使用權的投標押金主要指本集團向多個市政府繳交的押金，以參與土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將自應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該等押金將悉數退還。

(c) 於2022年12月31日，應收貸款人民幣461,970,000元(2021年12月31日：人民幣968,226,000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2022年12月31日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權的投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應付貿易賬款*(附註(a))*	**56,710,341**	73,492,869
其他應付賬款*(附註(b))*	**9,911,770**	7,018,775
其他應付稅項	**9,470,539**	7,992,594
應計費用	**6,407,436**	2,658,921
	82,500,086	91,163,159

附註：

(a) 於2022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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於90天內	**54,509,980**	72,405,175
超過90天至1年內	**2,200,361**	1,087,694
	56,710,341	73,492,869

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
收取客戶按金	**3,221,837**	2,448,375
承建商的訂金	**412,955**	655,402
租戶及酒店客戶的租賃按金	**1,738,412**	1,030,977
股權應付賬款	**763,907**	763,850
代政府機構向客戶收取的費用	**413,424**	455,386
其他	**3,361,235**	1,664,785
	9,911,770	7,018,775

6 按性質分類的支出

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已出售物業成本及其他	**52,029,561**	78,975,322
銷售物業的稅項及附加稅	**598,632**	672,879
員工成本－包括董事酬金	**6,074,802**	5,309,861
廣告、宣傳和佣金成本	**2,428,430**	4,022,037
酒店營運產生的直接開支	**687,645**	894,217
企業及辦公開支	**1,398,396**	1,324,024
諮詢費	**620,004**	634,055
折舊及攤銷	**1,098,647**	854,853
使用權資產攤銷	**162,433**	172,964
慈善捐款	**12,073**	68,837
罰款	**806,239**	162,117
核數師酬金		
－核數服務	**15,800**	23,000
－非核數服務	**–**	4,780
金融資產減值虧損撥備	**318,703**	4,360,195
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	**1,054,408**	23,564,730
按成本計量之在建投資物業減值虧損撥備	**–**	836,456
物業及設備減值虧損撥備	**–**	1,186,354
無形資產減值虧損	**–**	2,533,022
其他開支	**964,801**	244,171
	68,270,574	125,843,874

7 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
融資收入		
－短期銀行存款利息收入	**(391,550)**	(889,247)
－淨匯兑收益*(附註)*	**–**	(2,281,458)
融資收入	**(391,550)**	(3,170,705)
銀行及其他借貸利息		
－須於五年內全數償還	**20,047,164**	12,036,893
－毋須於五年內全數償還	**397,307**	240,237
優先票據利息		
－須於五年內全數償還	**1,999,494**	1,901,070
－毋須於五年內全數償還	**305,635**	357,291
可轉換債券利息		
－須於五年內全數償還	**161,019**	31,340
已付／應付租賃負債的利息費用		
－須於五年內全數償還	**6,832**	9,195
	22,917,451	14,576,026
淨匯兑虧損	**8,923,021**	–
減：利息及匯兑虧損資本化	**(16,330,505)**	(8,636,984)
融資成本	**15,509,967**	5,939,042
融資成本－淨額	**15,118,417**	2,768,337

*附註：*淨匯兑收益及虧損主要指換算外幣借貸的收益。

8 承擔

資本及物業開發開支承擔

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已訂約但未撥備		
－物業及設備	**476,257**	581,629
－土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	**5,745,419**	6,581,476
－本集團發展作銷售用途的物業	**39,414,335**	33,740,776
	45,636,011	40,903,881

9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
當期所得稅		
－中國企業及預扣所得稅	**887,956**	2,475,220
－中國土地增值稅	**982,531**	3,633,680
	1,870,487	6,108,900
遞延所得稅		
－中國企業及預扣所得稅	**1,238,723**	695,601
	3,109,210	6,804,501

根據本集團的除所得稅前虧損計算的所得稅與按本集團旗下公司所處國家頒佈之稅率計算的理論金額的差異，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
除所得稅前虧損	**(17,550,096)**	(21,572,377)
加：應佔聯營公司及合營企業業績	**131,724**	432,927
減：土地增值稅	**(982,531)**	(3,633,680)
	(18,400,903)	(24,773,130)
按中國企業所得稅稅率25%（2021年：25%）計算	**(4,600,226)**	(6,193,283)
以下各項的稅務影響：		
－其他國家或地區的不同稅率	**1,223,306**	(361,304)
－不可作扣除所得稅用途的開支及虧損	**2,052,010**	791,643
－毋須課稅的收入	**(436,862)**	(463,827)
－未確認稅項虧損及暫時差額	**3,888,451**	8,992,971
－中國預扣所得稅及其他	**–**	404,621
中國企業及預扣所得稅開支	**2,126,679**	3,170,821
中國土地增值稅開支	**982,531**	3,633,680
	3,109,210	6,804,501

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2022年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤（2021年：無），故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

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

(c) 中國土地增值稅

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

(d) 中國預扣所得稅

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

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

10 股息

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
2021年中期股息每股普通股70港仙*(附註(a))*		
－以現金支付	**–**	664,775
－通過發行代息股份支付	**–**	1,395,971
	–	2,060,746

附註：

(a) 本公司於2021年8月宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股70港仙，合計2,473,588,000港元(相當於約人民幣2,060,746,000元)。2021年中期股息以現金或股東按以股代息選擇權以本公司新繳足代息股份代替現金的形式，或部分以現金及部分以代息股份支付。作為以股代息結算及發行的普通股股數為120,134,424股，以股代息支付的股息總額約為1,675,635,000港元(相當於約人民幣1,395,971,000元)，而現金股息為797,953,000港元(相當於約人民幣664,775,000元)。

(b) 董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

11 每股虧損

每股基本虧損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	
	2022年	2021年
本公司權益持有人應佔虧損*(人民幣千元)*	**(21,492,478)**	(27,092,790)
普通股的加權平均數*(千股)*	**3,787,589**	3,552,342
每股基本虧損*(人民幣分)*	**(567.4)**	(762.7)

每股攤薄虧損乃就根據股份獎勵計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。由於股份獎勵計劃項下授出的股份所引致的影響，故並無呈列截至2022年12月31日止年度的每股攤薄虧損，而附屬公司可轉換債券的轉換，具有反攤薄作用。

由於股份獎勵計劃項下授出的股份所引致的影響，故並無呈列截至2021年12月31日止年度的每股攤薄虧損，而附屬公司未償還的可轉換債券的轉換，具有反攤薄作用。

12 報告期後事項

於2023年3月，本集團附屬公司上海世茂完成了未償還總金額為人民幣45.5億元的境內長期債券展期。展期後，該等長期債券的最後批次償還期限延長至2026年。

於2023年6月，本集團附屬公司世茂建設與貸款人一致同意為未償還總金額為人民幣143.5億元的境內長期債券展期。展期後，該等長期債券的最後批次償還期限延長至2028年。

於截至2022年12月31日止年度後，本公司積極推進本集團境外債務的擬議重組工作(「擬議重組」)，並持續與各類債權人及其各自的顧問進行建設性對話，包括但不限於由本公司發行以美元計值的優先票據的持有人組成的特別小組(「特別小組」)及由不同境外銀行組成的協調委員會(「協調委員會」)，該等銀行合共持有本集團境外債務的重要部分，旨在穩定本公司的局勢、緩解當前流動資金事宜及尋求實施一個能公平對待債權人並保障所有相關方利益的重組方案。

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

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

獨立核數師審閱業績公告

業績公告所載本集團截至2022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2022年12月31日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

無法表示意見

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

無法表示意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

如綜合財務報表附註2(a)所述，貴集團股東應佔淨虧損約人民幣215億元。於2022年12月31日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,740億元，其中約人民幣1,914億元將於未來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338億元。於2022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872億元。截至本報告日期，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣1,211億元。此外，如綜合財務報表附註38(c)所披露貴集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。上述情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

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

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

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

其他事項

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

貴集團子公司與第三方信託公司之間達成的融資安排的會計處理

於2021年12月31日，貴集團的一間非全資子公司(「該子公司」)的非控制性權益金額約為人民幣59億元。該非控制性權益是由一家第三方信託公司(「該信託」)最初通過出資人民幣49億元(「該出資」)而獲得該子公司的30%股權。於截至2022年12月31日止年度，貴集團和該信託達成了一致安排，從而將該等安排作為一項固定期限的負債。

如綜合財務報表附註40(c)(ii)所披露，根據2022年3月貴集團與該信託達成的共識，貴集團視同以代價人民幣49億元回購了該子公司30%的權益，並將相關金額在綜合財務報表中作為借貸列報。此外，貴集團於截至2022年12月31日止年度的綜合損益中確認應計利息撥備約人民幣17億元。

我們無法獲得通過函證或直接從該信託證實該出資的性質，以及截至本報告之日亦無法判斷於2021年12月31日該出資是否符合香港會計準則第32號「金融工具：列式」。因此，我們無法獲得充分適當的審計證據來驗證該出資於2021年12月31日為人民幣59億元的非控制性權益。此外，我們無法獲得足夠適當的審計證據，以證實利息開支約人民幣17億元的任何部分應於本年度或過往年度作出。

以上事項的任何調整均可能對貴集團截至2022年及2021年12月31日止年度的財務表現及現金流量以及對貴集團於2021年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10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2022年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

遵守企業管治守則

於截至2022年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則錄14所載的企業管治守則的所有守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2022年12月31日止年度：

1. 世茂服務的全資附屬公司Crystal Idea Group Limited贖回於2022年10月31日到期的全部續存優先無抵押有擔保可轉換債券；

2. 上海世茂(為本公司擁有63.92%權益的附屬公司)於上海證券交易所兑付本金總額為人民幣1,900,139,000元於2022年1月17日到期固定利率為4.65%的長期債券、本金總額為人民幣950,044,000元於2022年3月21日到期固定利率為4.64%的長期債券；及

3. 上海世茂於銀行間市場清算所股份有限公司兑付人民幣20,000,000元固定利率為4.24%的中期票據、人民幣500,000,000元固定利率為4.50%的非公開定向債券、人民幣200,000,000元固定利率為3.70%的非公開定向債券。

除上文所披露外，於截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

末期股息

董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息(2021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2022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。

繼續暫停買賣

應本公司的要求，本公司的股份已由2022年4月1日上午九時正起於聯交所暫停買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

本公司證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
副主席及總裁
許世壇

香港，2023年7月28日

於本公告日期，本公司董事會包括五位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)、湯沸女士、呂翼先生(執行總裁)及謝琨先生；一位非執行董事葉明杰先生；以及三位獨立非執行董事呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。