

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2020年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 2020年簽約額為人民幣3,003.07億元，同比上升15.5%。簽約面積由2019年的1,465.6萬平方米同比增加16.8%至2020年的1,712.6萬平方米。
2. 於2020年底，本集團已全面達成「三道紅線」財務指標要求，成為「綠檔」企業。詳細指標請見「財務分析」一節內「流動資金及財務資源」部份。
3. 營業額上升21.4%至人民幣1,353.53億元(2019年：人民幣1,115.17億元)。
4. 毛利額上升16.2%至人民幣396.67億元(2019年：人民幣341.31億元)。毛利率為29.3%。
5. 核心業務淨利潤上升24.9%至約人民幣191.43億元(2019年：人民幣153.25億元)。股東應佔核心業務淨利潤上升17.2%至約人民幣122.83億元(2019年：人民幣104.78億元)，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。

6. 於2020年12月31日，本集團的土地儲備約為8,175萬平方米(權益前)。2020年，本集團新增土地儲備1,535萬平方米(權益前)。
7. 董事會建議派發末期股息每股90港仙及特別股息每股20港仙，連同中期股息每股60港仙及特別股息每股10港仙，全年股息每股1.80港元(2019年：每股1.45港元)。

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。

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。

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。

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。

商娛業務方面，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。

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。

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

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」。

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。

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 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
				建築面積 (權益前) (千平方米)		
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. 義烏古母塘地塊	2020年2月	住宅及 配套商業	768	183	8,411	50%
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%

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)	(人民幣元)	權益	
				(千平方米)			
12.	福州長樂2020-01#航城8號地塊	2020年4月	住宅及	600	99	12,063	50%
			配套商業				
13.	福州2020-15#金雞新苑地塊	2020年4月	住宅及	724	127	14,255	40%
			配套商業				
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	1,261	209	12,066	50%
			配套商業				
16.	東莞沙田鎮福祿沙村地2020WR010	2020年5月	住宅及	505	126	11,785	34%
			配套商業				
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	1,376	125	11,000	100%
			配套商業				
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	1,283	151	17,303	49%
			配套商業				
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				<u>51,164</u>	<u>15,347</u>	<u>5,916</u>	

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	<u>135,353</u>	<u>111,517</u>

* 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	<u>8,305,560</u>	<u>126,133</u>	<u>7,018,810</u>	<u>105,291</u>

(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
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
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	<u>95,685</u>	<u>77,386</u>

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)。

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。
- 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。

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
	<hr/>
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
	<hr/>
合計	<hr/> 145,143 <hr/>

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。

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。

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，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（「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。

全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2019年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

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	3	135,352,755	111,516,981
銷售成本	6	<u>(95,685,488)</u>	<u>(77,386,427)</u>
毛利		39,667,267	34,130,554
投資物業公允價值收益—淨額		397,539	2,335,257
其他收入／其他收益—淨額		1,029,335	351,639
營銷及市場推廣成本	6	(4,416,344)	(2,824,871)
行政開支	6	(5,498,682)	(4,381,122)
金融資產減值虧損撥備	6	(482,918)	(70,375)
其他營運開支	6	<u>(503,530)</u>	<u>(337,635)</u>
經營利潤		<u>30,192,667</u>	<u>29,203,447</u>
融資收入		5,629,202	923,869
融資成本		<u>(2,313,743)</u>	<u>(1,208,789)</u>
融資收入／(成本)—淨額	7	<u>3,315,459</u>	<u>(284,920)</u>
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		<u>159,320</u>	<u>96,825</u>
除所得稅前利潤		33,591,586	29,015,352
所得稅開支	9	<u>(14,129,120)</u>	<u>(12,635,387)</u>
年度利潤		<u>19,462,466</u>	<u>16,379,965</u>

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
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，已扣除稅項	(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
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)	11 361.5	331.1
—攤薄(人民幣分)	11 361.1	330.6

綜合資產負債表

於2020年12月31日

	於12月31日	
	2020年	2019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	16,864,312	15,922,942
使用權資產	8,316,268	8,217,754
投資物業	63,175,590	56,062,747
無形資產	3,826,812	2,009,346
按權益法入賬之投資	30,936,756	24,167,175
應收關聯方款項	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	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
遞延所得稅資產	3,231,065	3,055,128
其他非流動資產	3,722,189	5,483,634
	134,194,728	117,528,198
流動資產		
存貨	313,787,270	234,467,515
應收貿易賬款及其他應收款項 以及預付款項	4 21,387,554	18,732,702
收購土地使用權之預付款項	13,483,055	13,651,351
預付所得稅	4,452,805	4,407,190
應收關聯方款項	33,978,392	22,981,077
衍生金融工具	2,337	63,004
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
	455,558,422	353,925,869
總資產	589,753,150	471,454,067

		於12月31日	
		2020年	2019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		362,850	341,575
儲備		87,639,210	65,913,306
		<u>88,002,060</u>	<u>66,254,881</u>
非控制性權益			
永續資本工具		5,141,000	4,665,000
其他非控制性權益		59,351,692	45,784,305
		<u>64,492,692</u>	<u>50,449,305</u>
總權益		<u>152,494,752</u>	<u>116,704,186</u>
負債			
非流動負債			
借貸		108,602,305	89,773,388
租賃負債		39,452	93,009
遞延所得稅負債		8,520,394	7,533,056
		<u>117,162,151</u>	<u>97,399,453</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	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		36,540,759	36,781,947
衍生金融工具		33,114	–
租賃負債		37,495	139,939
應付關聯方款項		44,371,171	41,502,443
		<u>320,096,247</u>	<u>257,350,428</u>
總負債		<u>437,258,398</u>	<u>354,749,881</u>
總權益及負債		<u>589,753,150</u>	<u>471,454,067</u>

綜合財務報表附註

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重要會計估算。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, 或涉及對綜合財務報表屬重大的假設和估算的範疇。

(a) 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。

(b) 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—借款人對包含須按要 求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

3 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	2019年
	人民幣千元	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
	<u>135,352,755</u>	<u>111,516,981</u>

(b) 分部資料

截至2020年12月31日的分部業績如下：

	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	世茂服務控股 有限公司 (「世茂服務」)** 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	<u>21,705,342</u>	<u>109,416,760</u>	<u>5,025,688</u>	<u>-</u>	<u>136,147,790</u>
銷除					(795,035)
總收入					<u>135,352,755</u>
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)	<u>5,729,098</u>	<u>28,417,947</u>	<u>904,787</u>	<u>(1,460,246)</u>	<u>33,591,586</u>
所得稅開支					(14,129,120)
年度利潤					<u>19,462,466</u>
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上的分拆及獨立上市，世茂服務已列作獨立分部披露。比較數字已重新分類，以符合本年度的呈報方式。

截至2019年12月31日的分部業績如下：

	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	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	<u>21,080,673</u>	<u>88,587,331</u>	<u>2,489,086</u>	<u>—</u>	<u>112,157,090</u>
銷除					<u>(640,109)</u>
總收入					<u>111,516,981</u>
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)	<u>7,253,443</u>	<u>22,461,021</u>	<u>506,051</u>	<u>(1,205,163)</u>	<u>29,015,352</u>
所得稅開支					<u>(12,635,387)</u>
年度利潤					<u>16,379,965</u>
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。

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	
按權益法入賬的投資	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	<u>147,715,738</u>	<u>424,084,481</u>	<u>10,837,490</u>	<u>582,637,709</u>
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				<u>1,739,077</u>
總資產				<u>589,753,150</u>
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	<u>94,150,874</u>	<u>267,214,377</u>	<u>4,042,016</u>	<u>365,407,267</u>
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				<u>890,794</u>
總負債				<u>437,258,398</u>

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	<u>125,724,823</u>	<u>335,394,411</u>	<u>3,550,312</u>	<u>464,669,546</u>
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				<u>2,497,757</u>
總資產				<u>471,454,067</u>
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	<u>74,387,480</u>	<u>207,084,534</u>	<u>3,326,782</u>	<u>284,798,796</u>
企業借貸				61,428,177
遞延所得稅負債				7,533,056
其他負債				<u>989,852</u>
總負債				<u>354,749,881</u>

分部資產總額主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、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。

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。

4 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營業稅	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，物業銷售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，該等金額會悉數退還。
- (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。

5 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
	<u>102,506,442</u>	<u>79,057,586</u>

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
	<u>82,025,056</u>	<u>68,618,406</u>

(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
應付股權賬款	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
	<u>7,458,732</u>	<u>4,466,369</u>

6 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	3,230,295	2,641,901
廣告、宣傳和佣金成本	3,154,303	1,997,639
酒店經營產生的直接開支	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	753,067	732,951
使用權資產攤銷	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	2,653	134,489
其他開支	344,021	191,969
	<u>106,586,962</u>	<u>85,000,430</u>
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		

7 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	(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		
－須於五年內全數償還	11,763	17,406
	9,371,715	8,765,927
淨匯兌虧損	—	1,237,688
減：利息及匯兌虧損資本化	(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

8 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

9 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		
－中國企業所得稅及預扣所得稅	6,760,624	6,151,969
－中國土地增值稅	6,630,929	5,644,757
	<u>13,391,553</u>	<u>11,796,726</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅及預扣所得稅	737,567	838,661
	<u>14,129,120</u>	<u>12,635,387</u>

(a) 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。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅基本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，增值額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。

10 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))	<u>3,259,104</u>	<u>2,671,213</u>
	<u>5,451,203</u>	<u>4,454,812</u>

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日止六個月特別股息每股普通股10港仙，合計2,476,388,000港元(相當於人民幣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。

11 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)	<u>3,492,773</u>	<u>3,291,138</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>361.5</u>	<u>331.1</u>

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。截至2020年12月31日止年度內，兌換可轉換可贖回附屬公司股份對每股攤薄盈利有反攤薄影響。

	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
就根據股份獎勵計劃授出的股份作出調整(千股)	<u>4,075</u>	<u>5,203</u>
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)	<u>361.1</u>	<u>330.6</u>

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守則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2020年12月31日止年度內已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2020年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文所列出一項偏離除外。

由於董事會主席行程臨時變動，因而未能根據守則的守則條文第E.1.2條的規定出席本公司於2020年5月27日舉行的股東週年大會。

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。

股東週年大會

本公司2021年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2021年6月8日(星期二)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

末期股息及特別股息

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)名列本公司股東名冊之股東。

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))。

於上文分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2021年3月30日

於本公告日期，本公司董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)、湯沸女士及呂翼先生；一位非執行董事葉明杰先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。