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。

SHIMAO GROUP

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6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

1. 截至2022年上半年合約銷售額為人民幣437.7億元。合約銷售面積為270.9萬平方米。

2. 營業額下降53.2%至人民幣343.56億元(2021年上半年：人民幣734.01億元)。

3. 酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務收入為人民幣61.22億元(2021年上半年：人民幣68.80億元)，較2021年上半年下降約11.0%。

4. 毛利額下降85.9%至人民幣29.65億元(2021年上半年：人民幣210.13億元)。毛利率為8.6%。

5. 股東應佔核心業務虧損為人民幣55.29億元(2021年上半年：股東應佔核心利潤為人民幣61.99億元)，較2021年上半年下降約189.2%。

6. 於2022年6月30日，本集團的土地儲備約為6,467萬平方米(權益前)。

7. 董事會不建議就2022年上半年派發中期股息(2021年上半年：每股70港仙(以現金及／或股份派發))。

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6月30日止六個月，本集團收入達人民幣343.6億元。期內物業銷售收入為人民幣282.3億元，佔收入總額的82.2%；入賬銷售面積為257.4萬平方米。

2) 銷售表現

物業銷售方面，面對複雜嚴峻的國內外環境、國內疫情多點散發、地產行業下行等多重考驗，2022年上半年本集團合約銷售額達人民幣437.7億元，累計合約銷售總面積為270.9萬平方米。

3) 順應市場供需，調整供貨計劃

考慮到市場的波動，本集團調整了供貨策略，推遲或取消部分同質化產品及庫存較多的項目的供貨。2022年上半年，本集團在建面積約4,191萬平方米，竣工的總樓面面積約為316萬平方米。

4) 調整經營策略，暫停土地獲取

2022年上半年，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。截至2022年6月30日，本集團旗下擁有逾350個項目，共約6,467萬平方米(權益前)的土地儲備。

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年上半年，本集團通過股權轉讓的方式，成功處置上海市黃浦路土地，廣州亞運城項目，上海外灘茂悅大酒店等資產，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，助力城市化進程，將人民對美好生活日益增長的需求作為各項建設的動力和源泉。

2022年上半年，自3月以來新一輪全國範圍的疫情，對線下零售市場造成巨大衝擊，尤其對地處重災區及外溢區的商業項目。多重高壓管制措施之下，整體銷售客流均出現斷崖式下滑，疫情最為嚴重的4-5月，世茂在管商業項目當月客流同比去年同期分別下滑了58%和55%。儘管如此，部分商業項目仍呈現出較強的經營韌性。其中，廈門集美世茂廣場於4月底迎來一週年店慶期間，項目吸引客流約18萬人次，帶動銷售超人民幣2,000萬元。濟南世茂廣場，隨著5月下旬解封復蘇，經營活動迅速回歸正軌，6月當月的銷售額已超過去年同期水準，這主要是得益於項目在過去兩年積累的管理經驗，能以更積極靈活的策略應對突發事件。

未來，世茂商業將始終堅持「雙輪驅動、輕重並舉」的發展導向，進一步發揮自身在商業管理方面的突出優勢。同時，本公司將進一步加大在商業輕資產領域的投入，加速推動本公司向輕資產模式轉型升級的步伐。

物業服務

物業業務方面，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年上半年，對於房地產行業的憂慮蔓延到了物業服務行業，資本市場表現動蕩。面對來自市場的壓力，龍頭企業將更加堅定信心，沉著毅勇，穩步發展業務。世茂服務更加注重基礎能力建設，更看重精細化的運營能力，更加注重業務協同發展，更加注重內生式增長。

2022年上半年，世茂服務依舊奮勇拼搏，努力發展業務，新業務增長迅速。中期實現收入人民幣4,265.7百萬元，同比上升12.9%。在管建築面積實現255.9百萬平方米，同比上升46.2%；合約建築面積實現333.1百萬平方米，同比上升39.3%。毛利潤實現人民幣1,113.6百萬元，毛利率為26.1%，保持行業領先水平。

未來，世茂服務將進一步提升自身運營能力，夯實前線基礎，打磨管理細節，提高業務質量，發掘更多內在價值。從戰略、運營、組織機制和人才四方面入手，爭取實現「有質量的高增長」。

酒店經營

截至2022年6月30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上半年，國內多個城市疫情持續及部分疫情防控措施升級，世茂旗下多家酒店積極回應政府號召，全力肩負醫療及隔離團隊的住宿、用餐等後勤保障工作。同時，面對疫情持續帶來的挑戰，世茂酒店始終以靈活與創新的思維應對市場困局。一方面，通過數字營銷策略的制定與資源的高效整合，積極搶佔618這一市場復蘇的關鍵節點，分別於微信官方商城和飛豬旅行平台推出限定促銷活動，實現總銷售額逾人民幣2,612萬元，致力於以多樣化且更具品質的產品與體驗滿足消費者的多維需求。另一方面，積極探索創新營收，圍繞客房外的酒店區域進行全域經營，如通過戶外啤酒花園、後備箱市集、「百姓廚房」社區外賣等，開闢消費新場景，角力高頻消費點。

2022年上半年新開1家輸出管理自主品牌酒店－西咸文創世御酒店，自主品牌開業酒店數量突破20家。下半年迎來蘭州中山林茂御酒店、紹興柯橋睿選酒店、青島棧橋世御酒店等輸出管理項目的精彩揭幕，以精準的目光，穩固佈局一二線城市，夯實自主品牌酒店的發展版圖。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2022年上半年	2021年上半年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*
收入	**34,356**	73,401
毛利	**2,965**	21,013
經營利潤	**1,992**	15,828
股東應佔(虧損)／利潤	**(9,792)**	6,283
每股(虧損)／盈利－基本*(人民幣分)*	**(258.5)**	178.0

收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣343.56億元(2021年上半年：人民幣734.01億元)，較2021年同期減少53.2%。82.2%(2021年上半年：90.6%)的收入來自物業銷售，17.8%(2021年上半年：9.4%)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年上半年	2021年上半年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*
物業銷售	**28,234**	66,521
酒店經營收入	**738**	972
商業運營收入	**991**	947
物業管理收入及其他	**4,393**	4,961
合計	**34,356**	73,401

* 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6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2022年上半年		2021年上半年	
	面積	***人民幣***	面積	*人民幣*
	(平方米)	***百萬元***	*(平方米)*	*百萬元*
海峽發展區	**823,080**	**9,400**	1,544,457	25,084
蘇滬區	**503,658**	**6,235**	570,593	7,807
西部區	**604,542**	**4,665**	427,123	4,006
浙江區	**202,019**	**3,824**	430,827	9,741
華中區	**191,157**	**1,570**	181,395	2,701
山東區	**195,110**	**1,358**	329,380	2,969
華北區	**54,672**	**1,182**	568,460	14,213
合計	**2,574,238**	**28,234**	4,052,235	66,521

(ii) 酒店收入

截至2022年6月30日止六個月，酒店經營收入由2021年同期的人民幣9.72億元減少約24.0%至人民幣7.38億元。收入減少主要由於不同程度的疫情反覆，同時於2022年上半年出售上海外灘茂悅大酒店及世茂御榕•武夷度假酒店。

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	**2022年上半年** *人民幣百萬元*	2021年上半年 *人民幣百萬元*
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	**122**	68
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	**73**	134
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	**70**	65
上海康萊德酒店	2006年9月	**57**	99
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	**49**	40
廈門康萊德酒店	2016年8月	**44**	75
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	**37**	54
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	**33**	38
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	**31**	43
福州世茂洲際酒店	2014年1月	**29**	38
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	**27**	–
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	**26**	25
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	**21**	31
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	**20**	30
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	**17**	29
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	**17**	93
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	**14**	20
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	**12**	13
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	**11**	11
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	**6**	10
世茂御榕•武夷度假酒店	2020年9月	**4**	24
其他		**18**	32
合計		**738**	972

(iii) 商業運營收入

截至2022年6月30日止六個月，商業運營收入由2021年同期的人民幣9.47億元增加約4.7%至人民幣9.91億元。商業運營收入的增加主要由於本公司提供了範圍廣泛的優質服務。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	**2022年上半年** *人民幣百萬元*	2021年上半年 *人民幣百萬元*
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	**98**	109
濟南世茂國際廣場	2014年5月	**73**	79
北京世茂大厦	2009年7月	**71**	77
深圳世茂前海中心	2020年7月	**59**	42
上海世茂大厦	2018年12月	**53**	38
南京海峽城(商業)	2014年12月	**37**	29
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	**32**	42
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	**32**	31
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	**27**	13
昆山世茂廣場	2012年4月	**26**	29
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	**22**	15
成都世茂廣場	2021年4月	**21**	12
厦門世茂海峽大厦	2017年1月	**16**	27
上海世茂商都	2010年11月	**13**	9
厦門集美世茂廣場	2021年4月	**9**	3
青島世茂52+	2020年8月	**9**	6
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	**5**	11
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	**5**	4
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	**4**	5
雜項租金收入		**63**	48
租金收入小計		**675**	629
商業運營相關服務收入		**316**	318
合計		**991**	947

(iv) 物業管理收入及其他

截至2022年6月30日止六個月，物業管理收入及其他由2021年同期的人民幣49.61億元減少約11.4%至人民幣43.93億元，主要由於項目管理收入減少所致。

銷售成本

銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣523.88億元減少40.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣313.91億元，與收入下降趨勢一致。

毛利率

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為8.6%(2021年上半年：28.6%)。毛利率下降是由於以下原因：本集團持續對落成物業提供折扣以加快回款；地價佔比高的低毛利項目進入結算。

投資物業公允價值虧損／收益－淨額

於回顧期內，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣2,800萬元(2021年上半年：公允價值收益人民幣5.34億元)，主要由於上海世茂廣場的租金收入減少導致公允價值虧損。扣除經確認遞延所得稅約人民幣700萬元後的公允價值虧損淨額合共為人民幣2,100萬元(2021年上半年：公允價值收益淨額人民幣4.01億元)。

其他收入／收益－淨額

截至2022年6月30日止六個月，其他收入／收益淨額約為人民幣41.41億元(2021年上半年：人民幣2.83億元)，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42.31億元。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的營銷及市場推廣成本由2021年同期約人民幣25.80億元下降39.1%至約人民幣15.70億元，與本集團期內的合約銷售下降趨勢一致。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2021年同期約人民幣28.93億元下降8.6%至約人民幣26.45億元。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

截至2022年6月30日止六個月，本集團確認的金融資產減值撥備約為人民幣6.42億元，較2021年上半年上升61.1%，主要是由於考慮到宏觀經濟、行業及融資環境等多種不利因素的綜合影響，本集團對其他應收賬款(如應收關聯公司款項)的預期信貸虧損作出進一步撥備。

融資(成本)／收入－淨額

融資成本淨額約為人民幣96.19億元(2021年上半年：融資收入淨額人民幣3.89億元)，主要由於2022年上半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

於2022年上半年，應佔聯營公司及合營企業業績由2021年同期的利潤人民幣1.56億元下降至約人民幣8,700萬元，主要是由於本集團的聯營公司和合營企業的物業銷售毛利率與去年同期相比下降所致。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣17.27億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣7.40億元(2021年上半年：人民幣68.96億元，其中土地增值稅為人民幣31.05億元)。土地增值稅減少主要由於毛利及毛利率的下降。

股東應佔虧損／利潤

期內股東應佔利潤由2021年上半年的利潤約人民幣62.83億元減少至2022年上半年的虧損約人民幣97.92億元，該減少主要是由於收入及毛利貢獻的核心利潤減少。

股東應佔核心利潤指撇除主要非經常性或非現金項目的股東應佔稅後利潤，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，期內股東應佔核心業務利潤下降人民幣117.28億元至虧損約人民幣55.29億元(2021年上半年：利潤人民幣61.99億元)。2022年上半年的股東應佔核心業務利潤率為負24.5%。

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，由於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6月30日約人民幣746.02億元。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。該等款項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6月30日，本集團的淨負債率約為219.0%(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6月30日的合約負債及有關增值稅共約人民幣1,245.0億元)除以資產總值減預收款項計算。於2022年6月30日，本集團剔除預收款項後的資產負債率約為81.0%(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6月30日：約人民幣242.8億元)除以短期借貸計算。於2022年6月30日，本集團現金短債比為0.08(2021年12月31日：0.21)。

於2022年6月30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	**143,722**
一年至兩年	**29,768**
兩年至五年	**29,577**
五年以上	**4,879**
優先票據及可轉換債券	
一年以下	**16,530**
一年至兩年	**8,697**
兩年至五年	**14,999**
五年以上	**7,823**
合計	**255,995**

借貸總額由2021年12月31日約人民幣2,317.59億元增加10.5%至2022年6月30日約人民幣2,559.95億元，主要是由於房地產行業持續衰退及2022年上半年新冠疫情，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6月30日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣1,921.78億元，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1,899.15億元)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6月30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419.80億元。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共僱用54,957名僱員，其中2,932名從事物業開發。期內，薪酬總額約為人民幣34.96億元。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。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數字。該等中期財務報表未經審核，但已由本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱，且已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至2022年6月30日止六個月

		未經審核 截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
收入	*3*	**34,355,924**	73,401,274
銷售成本		**(31,391,343)**	(52,388,131)
毛利		**2,964,581**	21,013,143
投資物業公允價值(虧損)／收益－淨額		**(27,661)**	533,838
其他收入／其他收益或虧損－淨額		**4,141,170**	283,373
營銷及市場推廣成本		**(1,570,267)**	(2,580,477)
行政開支		**(2,644,670)**	(2,893,083)
金融資產減值虧損撥備		**(642,256)**	(398,596)
其他營運開支		**(229,254)**	(129,842)
經營利潤		**1,991,643**	15,828,356
融資收入		**161,958**	1,308,425
融資成本		**(9,781,107)**	(919,254)
融資(成本)／收入－淨額		**(9,619,149)**	389,171
可轉換債券公允價值變動		**57**	–
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績		**86,606**	156,369
除所得稅前(虧損)／利潤		**(7,540,843)**	16,373,896
所得稅開支	*7*	**(1,727,315)**	(6,896,046)
期間(虧損)／利潤		**(9,268,158)**	9,477,850

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月 **2022年** *人民幣千元*	2021年 *人民幣千元*
期間其他全面(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		**37,415**	(289,722)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面(虧損)／收入		**(28,549)**	53,305
可重新歸類至損益的項目			
換算海外業務的匯兑差異		**(40,304)**	(33,396)
期間全面(虧損)／收入總額		**(9,299,596)**	9,208,037
歸屬於以下人士之期間(虧損)／利潤：			
本公司權益持有人		**(9,792,344)**	6,282,755
非控制性權益		**524,186**	3,195,095
		(9,268,158)	9,477,850
歸屬於以下人士之期間全面(虧損)／收入總額：			
本公司權益持有人		**(9,813,485)**	6,009,393
非控制性權益		**513,889**	3,198,644
		(9,299,596)	9,208,037
本公司權益持有人應佔(虧損)／利潤之每股(虧損)／盈利			
－基本(人民幣分)	*9*	**(258.5)**	178.0
－攤薄(人民幣分)	*9*	**(258.5)**	177.8

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		**16,168,964**	17,614,321
使用權資產		**7,093,670**	8,286,458
投資物業		**66,229,035**	66,319,235
無形資產		**3,101,265**	2,727,473
按權益法入賬的投資		**24,829,123**	27,720,624
應收關聯方款項		**6,013,944**	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		**1,229,608**	2,184,336
遞延所得稅資產		**3,343,266**	3,352,443
其他非流動資產		**2,581,892**	3,556,190
		130,590,767	138,221,256
流動資產			
存貨		**320,198,265**	332,890,055
應收貿易賬款及其他應收賬款、保證金以及預付款項	*4*	**30,451,010**	23,727,928
收購土地使用權的預付款項		**4,840,030**	4,838,963
預付所得稅		**4,698,477**	4,473,623
應收關聯方款項		**85,606,940**	66,056,509
衍生金融工具		**92,027**	11,412
受限制現金		**10,806,245**	10,069,923
現金及現金等價物		**36,971,439**	47,814,400
		493,664,433	489,882,813
總資產		**624,255,200**	628,104,069

	附註	未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 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		**47,947,852**	57,433,792
		48,332,017	57,817,957
非控制性權益			
永續資本工具		**1,648,960**	5,091,000
其他非控制性權益		**45,095,683**	51,090,726
		46,744,643	56,181,726
總權益		**95,076,660**	113,999,683
負債			
非流動負債			
借貸		**95,742,949**	123,921,866
租賃負債		**39,167**	45,740
遞延所得稅負債		**8,794,866**	8,704,284
		104,576,982	132,671,890
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	*5*	**85,141,819**	91,163,159
合約負債		**118,045,661**	124,124,133
應付股息		**824,047**	787,817
應付所得稅		**26,283,160**	27,133,799
借貸		**160,252,066**	107,836,757
衍生金融工具		**–**	57
租賃負債		**42,311**	50,601
應付關聯方款項		**34,012,494**	30,336,173
		424,601,558	381,432,496
總負債		**529,178,540**	514,104,386
總權益及負債		**624,255,200**	628,104,069

附註

1 一般資料及編製基準

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，本中期簡明綜合財務報表均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

本中期簡明綜合財務報表已經審閱，惟未經審核。

中期簡明綜合財務報表並不涵蓋年度財務報告中通常包含的所有類別附註。因此，本報告應與截至2021年12月31日止年度的年度報告以及本集團於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

2 會計政策

該等中期簡明綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露要求編製。

2.1 持續經營基準

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損約人民幣98億元。於2022年6月30日，本集團的借貸合共約為人民幣2,560億元，其中約人民幣1,603億元將於未來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478億元。於2022年6月30日，本集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣390億元。截至該等中期簡明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1,024億元。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，本公司董事(「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6月30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，並已達成分別原於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6月30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中期簡明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中期簡明綜合財務報表中。

2.2 採納新訂或經修訂的該等香港財務報告準則

本期間，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日開始的會計期間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」)。該等香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)；香港會計準則(「香港會計準則」)；及詮釋。採納新訂及經修訂的該等香港財務報告準則並無引致本集團會計政策、本集團中期簡明綜合財務報表呈現方式以及本期間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的該等香港財務報告準則。本集團已開始評估新訂的該等香港財務報告準則的影響，但尚未能闡明新訂的該等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決定的，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稅前(虧損)／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

本集團收入包括下列期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
物業銷售	**28,233,677**	66,521,433
酒店經營收入	**738,464**	971,885
商業運營收入	**991,464**	946,877
物業管理收入及其他	**4,392,319**	4,961,079
	34,355,924	73,401,274

(b) 分部資料

截至2022年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資				
	上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)*	其他	世茂服務控股有限公司(「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	**2,746,723**	**25,486,954**	**–**	**–**	**28,233,677**
−於某個時間點確認	**2,746,723**	**24,397,469**	**–**	**–**	**27,144,192**
−隨著時間確認	**–**	**1,089,485**	**–**	**–**	**1,089,485**
−酒店經營收入	**78,576**	**659,888**	**–**	**–**	**738,464**
−商業運營收入	**650,442**	**341,022**	**–**	**–**	**991,464**
−物業管理收入及其他	**103,645**	**329,559**	**4,265,677**	**–**	**4,698,881**
銷除前總收入	**3,579,386**	**26,817,423**	**4,265,677**	**–**	**34,662,486**

	物業開發及投資				
	上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)*	其他	世茂服務控股有限公司(「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*
銷除					(306,562)
總收入					34,355,924
經營利潤/(虧損)	(320,433)	1,832,882	340,936	138,258	1,991,643
融資收入	31,392	93,873	36,625	68	161,958
融資成本	(3,239,264)	(4,926,247)	(135,994)	(1,479,602)	(9,781,107)
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	(33,703)	117,268	3,041	–	86,606
除所得稅前(虧損)/利潤	(3,562,008)	(2,882,224)	244,665	(1,341,276)	(7,540,843)
所得稅開支					(1,727,315)
期間虧損					(9,268,158)
其他分部項目如下:					
資本開支	847	62,663	146,840	–	210,350
投資物業公允價值虧損	–	(27,661)	–	–	(27,661)
衍生金融工具公允價值收益	–	–	–	80,672	80,672
折舊及攤銷費用	60,155	238,762	172,270	65,990	537,177
使用權資產攤銷	2,620	61,128	14,711	–	78,459
金融資產減值撥備	20,300	241,749	380,207	–	642,256

* 截至2022年6月30日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

** 截至2022年6月30日本集團擁有世茂服務63.10%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

截至2021年6月30日止六個月的分部業績如下：

	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	11,002,675	55,518,758	–	–	66,521,433
－於某個時間點確認	10,994,796	54,375,553	–	–	65,370,349
－隨著時間確認	7,879	1,143,205	–	–	1,151,084
－酒店經營收入	120,485	851,400	–	–	971,885
－商業運營收入	606,927	339,950	–	–	946,877
－物業管理收入及其他	170,966	951,868	4,233,757	–	5,356,591
銷除前總收入	11,901,053	57,661,976	4,233,757	–	73,796,786
銷除					(395,512)
總收入					73,401,274
經營利潤／(虧損)	3,808,412	11,709,746	732,929	(422,731)	15,828,356
融資收入	77,045	1,217,451	12,100	1,829	1,308,425
融資成本	(218,720)	(285,403)	(10,460)	(404,671)	(919,254)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	(8,771)	163,104	2,036	–	156,369
除所得稅前利潤／(虧損)	3,657,966	12,804,898	736,605	(825,573)	16,373,896
所得稅開支					(6,896,046)
期間利潤					9,477,850
其他分部項目如下：					
資本開支	2,579	721,516	53,147	–	777,242
投資物業公允價值收益	231,819	302,019	–	–	533,838
衍生金融工具公允價值收益	–	–	–	14,206	14,206
折舊及攤銷費用	44,505	281,751	77,796	24,939	428,991
使用權資產攤銷	16,902	49,812	10,152	–	76,866
金融資產減值撥備	7,661	265,101	125,834	–	398,596

* 截至2021年6月30日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

** 截至2021年6月30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。

於2022年6月30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	總額
	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	**1,076,310**	**23,702,635**	**50,178**	**24,829,123**
無形資產	**–**	**122,380**	**2,978,885**	**3,101,265**
其他分部資產	**128,355,901**	**449,285,171**	**12,900,916**	**590,541,988**
分部資產總值	**129,432,211**	**473,110,186**	**15,929,979**	**618,472,376**
遞延所得稅資產				**3,343,266**
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				**1,229,608**
衍生金融工具				**92,027**
其他資產				**1,117,923**
總資產				**624,255,200**
借貸	**40,595,474**	**136,968,973**	**3,397,171**	**180,961,618**
其他分部負債	**51,371,665**	**206,757,964**	**5,031,324**	**263,160,953**
分部負債總額	**91,967,139**	**343,726,937**	**8,428,495**	**444,122,571**
企業借貸				**75,033,397**
遞延所得稅負債				**8,794,866**
其他負債				**1,227,706**
總負債				**529,178,540**

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	總額
	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

與上一年度財務報表比較，分部的劃分基準或分部利潤或虧損的計量基準均沒有差異。

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	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)*	**118,045,661**	124,124,133

附註： 於2022年6月30日已披露的合約負債已扣除了人民幣65億元(2021年12月31日：約人民幣57億元)的增值稅。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款、保證金以及預付款項

	2022年 6月30日 *人民幣千元*	2021年 12月31日 *人民幣千元*
應收貿易賬款*(附註(a))*	**11,652,812**	9,267,337
土地使用權之投標押金*(附註(b))*	**1,561,994**	1,758,960
建築成本的預付款項	**5,263,552**	4,832,637
應收貸款*(附註(c))*	**603,626**	968,226
預售所得款項的預付稅項及附加稅	**1,193,651**	1,138,363
已付保證金	**5,920,477**	3,115,810
處置股權應收款	**80,000**	–
代業主墊付款	**1,177,675**	928,852
其他應收賬款	**4,452,285**	3,146,057
	31,906,072	25,156,242
減值撥備	**(1,455,062)**	(1,428,314)
	30,451,010	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。於各期末日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 *人民幣千元*	2021年 12月31日 *人民幣千元*
180天內	**9,526,948**	7,141,473
超過180天至365天內	**1,537,346**	1,537,346
超過365天	**588,518**	588,518
	11,652,812	9,267,337

於2022年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣7,136,698,000元(2021年12月31日：人民幣5,380,594,000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的押金，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，該等押金將悉數退還。

(c) 於2022年6月30日，應收貸款人民幣603,626,000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6月30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2022年6月30日，已對應收貿易賬款總額計提撥備約人民幣269,422,000元(2021年12月31日：人民幣245,568,000元)。

本集團基於歷史結算紀錄、過往經驗及可得前瞻性資料對是否可收回對其他應收賬款進行定期集體評估及個別評估。於2022年6月30日，已對其他應收賬款總額計提撥備約人民幣1,185,640,000元(2021年12月31日：人民幣1,182,746,000元)。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣計值。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
應付貿易賬款*(附註(a))*	**63,401,435**	73,492,869
其他應付賬款*(附註(b))*	**9,779,732**	7,018,775
其他應付稅項	**9,646,227**	7,992,594
應計費用	**2,314,425**	2,658,921
	85,141,819	91,163,159

附註：

(a) 應付貿易賬款自記錄日期的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
於90天內	**61,006,536**	72,405,175
超過90天至1年內	**2,394,899**	1,087,694
	63,401,435	73,492,869

(b) 於2022年6月30日，其他應付賬款主要包括收取客戶按金人民幣2,615,929,000元(2021年12月31日：人民幣2,448,375,000元)。除此之外，剩餘金額主要包括股權應付賬款、承建商的訂金、租戶及酒店客戶的租賃按金及代政府機構向客戶收取的費用。

6 承擔

資本及物業開發開支承擔

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
已訂約但未撥備		
－物業及設備	**461,273**	581,629
－土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	**6,314,881**	6,581,476
－本集團發展作銷售用途的物業	**35,204,104**	33,740,776
	41,980,258	40,903,881

7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	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	**780,705**	3,322,449
－中國土地增值稅	**739,862**	3,104,578
	1,520,567	6,427,027
遞延所得稅		
－中國企業及預扣所得稅	**206,748**	469,019
	1,727,315	6,896,046

(a) 香港利得稅

由於本集團在截至2022年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤(截至2021年6月30日止六個月：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。

海外控股公司出售中國投資的收益亦可能須繳付10%預扣稅。

8 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
末期股息每股普通股0港仙(2020年：110港仙)*(附註(a))*	–	3,192,560
中期股息每股普通股0港仙(2021年：70港仙)*(附註(b))*		
－以現金支付	–	664,775
－通過發行代息股份支付	–	1,395,971
	–	5,253,306

附註：

(a) 本公司於2021年3月宣派截至2020年12月31日止年度的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，合計約3,891,467,000港元(相當於人民幣3,192,560,000元)。有關截至2020年12月31日止年度的部分末期股息約人民幣2,404,743,000元已於2021年7月派付。

(b) 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)。

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

9 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司權益持有人應佔(虧損)／利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
本公司權益持有人應佔(虧損)／利潤*(人民幣千元)*	**(9,792,344)**	6,282,755
普通股的加權平均數*(千股)*	**3,787,589**	3,528,965
每股基本(虧損)／盈利*(人民幣分)*	**(258.5)**	178.0

每股攤薄(虧損)／盈利就根據股份獎勵計劃授出的股份(假設該等股份已獲行使)所引致的潛在攤薄影響，調整已發行普通股的加權平均數進行計算。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6月30日止六個月的每股攤薄虧損，而附屬公司未償還可轉換債券的轉換，具有反攤薄作用。

	截至2021年6月30日止六個月
本公司權益持有人應佔利潤*(人民幣千元)*	6,282,755
已發行普通股的加權平均數*(千股)*	3,528,965
就根據股份獎勵計劃授出的股份作出調整*(千股)*	4,783
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數*(千股)*	3,533,748
每股攤薄盈利*(人民幣分)*	177.8

10 報告期後事項

於2022年8月31日，本集團同意向北京潤置商業運營管理有限公司出售4家公司之股權，其持有北京市豐台區南苑鄉分鐘寺村L-39 & L-41地塊，代價淨額約為人民幣33.2億元。交易已於2022年9月完成。

於2022年10月12日，本集團同意向蕪湖信思達投資合夥企業(有限合夥)出售南京萬智源置業有限公司45%的權益，總代價為人民幣17.5億元。交易已於2022年10月完成。

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。

本公司過去數月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傳閱。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)。

中期財務資料審閱報告摘要

本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司概不就其對本集團截至2022年6月30日止六個月中期財務資料發出的中期財務資料審閱報告發表結論，有關摘要如下：

無法發表結論的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

如中期財務資料附註2(a)所披露，截至2022年6月30日止六個月，貴集團產生貴公司權益持有人應佔虧損約人民幣98億元。於2022年6月30日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,560億元，其中約人民幣1,603億元將於未來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478億元。於2022年6月30日，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸共計約人民幣390億元。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約人民幣1,024億元。此外，如中期財務資料附註20(c)所披露，貴集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。上述事件或情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，因此，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

中期財務資料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。中期財務資料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因素的影響，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中期財務資料中。

我們無法就編製綜合財務報表的持續經營基準而對截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表發表意見。我們將截至2021年12月31日的結餘呈列為截至2022年6月30日的中期簡明綜合財務狀況中的相應數字。

不發表結論

鑒於與持續經營有關的多種不確定因素的潛在相互作用及其可能對該中期財務資料產生的累積影響(於本報告「無法發表結論的基礎」一節載述)，我們不對中期財務資料發表結論。

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閱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

截至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。截至2022年6月30日止六個月，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。

根據中期財務資料附註22(c)(ii)，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%的股權，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2022年6月30日止六個月中期綜合全面收入報表中確認了約人民幣14億元的利息撥備。

我們無法獲得通過函證或直接從信託處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2021年12月31日為人民幣59億元的非控制性權益，以及我們也無法驗證計提的人民幣14億元利息撥備中的部分應該被計入本期間或是以前年度。

以上事項的任何調整將對貴集團截至2022年及2021年6月30日止的中期綜合財務表現、現金流量表，以及對貴集團截至2021年12月31日的相關披露在中期綜合財務報表產生影響。

截至2021年6月30日止六個月的中期簡明綜合損益及其他全面收入報表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表的比較數字以及相關附註解釋，已由另一名核數師審閱，其已於2021年8月30日就該等報表發表無保留結論。

企業管治守則

截至2022年6月30日止六個月內，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的所有守則條文。

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。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6月30日止六個月內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2022年6月30日止六個月：

1. 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

2. 上海世茂於銀行間市場清算所股份有限公司兑付人民幣500,000,000元固定利率為4.50%的非公開定向債券、人民幣50,000,000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6月30日止六個月內，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。

中期股息

董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派發中期股息(2021年6月30日：每股70港仙(以現金及╱或股份派發))。

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。