



2025

INTERIM REPORT 中期報告

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 813

目錄

2	公司資料
3	主席報告
6	管理層討論與分析
14	企業管治及其他資料
24	中期簡明綜合損益及其他全面收入報表
26	中期簡明綜合財務狀況表
28	中期簡明綜合權益變動表
30	中期簡明綜合現金流量表
31	中期簡明綜合財務報表附註

公司 資料

董事會

執行董事

許世壇(主席及總裁)
謝琨
趙軍

非執行董事

許薇薇
邵亮

獨立非執行董事

呂紅兵
林清錦
馮子華

審核委員會

馮子華(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)
林清錦
馮子華

提名委員會

林清錦(委員會主席)
呂紅兵
馮子華
許薇薇

公司秘書

林綺薇

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心
第一座38樓
電話：(852) 2511 9968
傳真：(852) 2511 0287
網站：www.shimaogroup.hk

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶及登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：813

投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵：ir@shimaogroup.com

主席報告

致各位股東：

本人謹代表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」)，提呈本集團截至2025年6月30日止6個月中期業績。

市場和展望

2025上半年，房地產行業在政策支持與市場調整的雙重作用下，延續「止跌回穩」態勢。政策方面，中央與地方協同發力、持續優化，以「消化存量、優化增量」為核心，構建房地產發展新模式，通過層層遞進的政策舉措推動行業軟著陸。其中，中央層面不斷加大需求端刺激政策，進一步放寬限購、降低首付比例，推動「以舊換新」政策落地，切實啟動住房消費潛力；同時，設立房地產紓困基金，支持項目併購，助力化解行業風險。

貨幣政策方面也持續保持寬鬆基調。2025年5月央行將5年期以上貸款市場報價利率(LPR)降至3.5%，首套住房公積金貸款利率同步下調至2.6%，兩項利率均創歷史新低，有效降低了購房者的融資成本，為市場注入更多流動性。6月召開的國務院常務會議進一步明確方向，提出「更大力度推動房地產市場止跌回穩」的要求，清晰劃定「穩定預期、啟動需求、優化供給、化解風險」四大工作方向，為後續政策實施提供了明確指引。

從市場表現看，上半年房地產市場供需兩側持續修復，基本面呈現邊際改善跡象，但房地產刺激政策產生的邊際效應遞減，市場復蘇節奏仍顯緩慢。展望下半年，政策呵護力度預計仍將延續，政策寬鬆可能迎來新的時間窗口。不過，市場信心的全面修復並非一蹴而就，供需關係的深度優化仍需時間，行業將在政策引導與市場自我調節的雙重作用下，逐步向高品質發展階段平穩過渡。

經營策略

面對市場變局的加速演進，世茂集團2025年踐行「好房子、好產品、好服務」的開發理念，立足現有資源錨定發展方向，聚焦核心能力打造，積極探索增量空間。產品端圍繞「好房子」標準，全面整合資源，抓實品質交付，圍繞客戶需求打磨產品細節，從「交付保障」到「需求匹配」雙管齊下，重塑產品競爭力。服務與運營端同步升級，一方面推動物業服務深耕細分賽道，以品質提升強化差異性優勢；另一方面通過優化資產運營效率，升級客戶全週期體驗，加大輕資產模式輸出力度，拓展服務價值邊界。在此基礎上，本集團進一步推動多元業務協同，依託自身多元產業佈局優勢，推動業務間形成發展合力，為全域發展注入新動能。

主席報告

生產經營方面，本集團上半年繼續保持審慎的經營策略，確立「存量挖潛+產品提質」雙核心方向推進工作：存量挖潛方面，加大對存量項目的精耕細作，通過資產盤點、低效資產處置、開發節奏優化等舉措深度挖潛，進一步盤活存量土地資源，集中資源推動優質土儲的復工復產，持續保持及提升生產增加值，推動資產價值最大化。產品提質方面，本集團堅定以新質生產力賦能住宅開發，以產品品質提升作為核心抓手，圍繞客戶核心需求，打磨出有市場競爭力、受客戶認可的產品。儘管市場信心尚未完全恢復，期內仍實現合約銷售額人民幣135.23億元，合約銷售總面積110.9萬平方米。下半年，本集團將繼續秉承「做好產品與服務」的企業初心和經營理念，在「一體兩翼」的發展模式下，夯實基本功，打造新的增長點。

財務管理方面，本集團重點強化現金流精細化管控：動態監控現金流收支平衡及資金餘額情況，嚴格審核資金使用合理性，優先保障交付所需資金，為生產經營有序推進提供支撐。同時，世茂積極推進境內外債務重組工作，持續推動債務化解，與債權人開展溝通協商，債務化解工作取得突破進展：本集團境外債務重組已於2024年3月25日推出詳細重組方案，於2025年3月13日根據香港高等法院作出的指令獲得批准，並已於2025年7月21日重組生效，不僅最大程度地為本公司經營改善創造條件，也公平地保障所有投資人利益。

多元業務協同發力

2025年上半年，本集團各業務板塊聚力共行，世茂在「一體兩翼」的發展模式下，促進各業務版塊的有效連結和協同發展。

物業管理業務方面，世茂服務控股有限公司（「世茂服務」）以市場拓展為核心任務，扎實推進，拼搏進取。世茂服務中期實現收入為人民幣36.198億元，毛利潤為人民幣7.09億元，期間利潤為人民幣2,226萬元。在管建築面積為2.223億平方米，合約建築面積為3.434億平方米。未來，世茂服務將把服務的專業度轉化為業務壁壘、將情感聯結轉化為生態發展動能、將空間運營轉化為價值創造，真正實現從物業管理者到融合服務商的蛻變，在行業發展中佔據先機。

酒店業務方面，世茂酒店通過靈活定價策略與境外客源拓展，保持了經營基本面的穩定：上半年平均出租率為67%，與2024年同期持平；實現總收入人民幣10.57億元，同比降低1.6%。世茂酒店持續夯實服務品質，並以產品創新錨定中長期增長。今年進一步豐富產品矩陣，新增自助早餐通兌卡、自助午晚餐通兌卡等；同時重點發力零售業務，研發並推出高質價比的零售商品，在滿足更多消費場景需求的同時，優化酒店收入結構、實現創收。

商娛樂業務方面，上半年本公司在管商業項目客流同比增長5%，出租率保持穩定。隨著線下消費業態進一步細分，本公司積極探索，重構商業多元空間和複合功能，創造新的商業亮點。同時，本公司在管文娛項目通過遊樂內容的更新、線上營銷推廣、加大媒體投放及異業合作等方式，激發經營活力，實現多渠道增收。除聚焦自有項目經營能力提升外，本公司也積極轉向輕資產經營佈局。未來，世茂商業將抓住政策導向良機，持續以現金流為核心，強化租金收繳、優化成本支出。樂園項目則將聚焦節點營銷、異業拓展及衍生品開發，力爭實現超額收益。

致謝

在此，本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的全體股東、客戶、合作夥伴和各級政府，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，感謝各位的理解及幫助，與世茂相守同行。2025年上半年，我們推動多元業務系統發展，積極探索房地產業務發展新模式。下半年，世茂將不斷提升項目產品競爭力，為客戶創造更多價值。我們會以更飽滿的熱情與狀態秉持戰略定力，滿懷必勝信念奔赴新征程，為行業發展與客戶需求貢獻更多力量。

許世壇

主席及總裁

香港，2025年8月27日

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、物業管理、酒店經營及商業運營業務。截至2025年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣148.27億元。期內物業銷售收入為人民幣89.05億元，佔收入總額的60.1%，入賬銷售面積為76.7萬平方米。

2) 合約銷售表現

2025年上半年，房地產行業在政策支持與市場調整的雙重作用下，延續「止跌回穩」態勢，但商品房銷售端仍未出現實質性復甦。面對行業規模收縮的新常態，本集團堅定以產品創新為核心驅動力，深度洞察客戶需求，聚焦居住體驗核心敏感點，持續提升產品品質。在市場信心尚未完全恢復的背景下，期內累計實現合約銷售額人民幣135.23億元，實現合約銷售面積110.9萬平方米。

3) 資源盤活與審慎運營

為應對市場行情下滑及資源壓力，本集團於2025年上半年繼續保持審慎的經營策略，加大對存量項目的精細化管理，通過資產盤點、低效資產處置、開發節奏優化等舉措深度挖潛，在保障持續供應的前提下，持續保持及提升生產增加值，推動資產價值最大化。截至2025年6月30日，本集團旗下擁有逾213個項目，共約4,002萬平方米(權益前)的土地儲備，為後續銷售及開發提供必要支持。

4) 產品力提升與交付保障

當前在房地產領域，新質生產力正在重新定義地產開發的過程，本集團順勢而為，堅定以新質生產力賦能住宅開發，以產品品質提升作為核心抓手，圍繞客戶核心需求，打磨出有市場競爭力、受客戶認可的產品。具體實踐中，新開項目通過戶型迭代、景觀升級、智慧社區系統植入，構建差異化賣點；加推項目則通過優化小空間利用、豐富社區場景、強化交付後服務，切實增強客戶黏性。截至2025年6月30日，本集團在建面積約1,321萬平方米，當期竣工面積約150萬平方米，以穩定的產品兌現力夯實市場口碑。

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。

2025年上半年，中國房地產行業整體依舊呈現調整態勢，中國城市發展邏輯將從「建新城」轉向「改舊城」，從「房地產驅動」轉向「城市運營」，從「規模擴展」轉向「以人為本」。在這一過程中，物業管理服務公司憑藉紮根社區、貼近居民的天然優勢，成為城市治理體系中不可或缺的重要幫手，協助基層治理轉變，提升城市治理的整體效能。

2025年上半年，世茂服務以市場拓展為核心任務，扎實推進，拼搏進取。世茂服務中期實現收入為人民幣36.198億元，毛利潤為人民幣7.09億元，期間利潤為人民幣2,226萬元。在管建築面積為2.223億平方米，合約建築面積為3.434億平方米。

未來，世茂服務將把服務的專業度轉化為業務壁壘、將情感聯結轉化為生態發展動能、將空間運營轉化為價值創造，真正實現從物業管理者到融合服務商的蛻變，在行業發展中佔據先機。

酒店經營

截至2025年6月30日，本集團自持並已開業的酒店共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，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。

步入2025年，中國酒店市場仍處於緩慢恢復階段，上半年整體的每房收入(RevPAR)同比下降5%，入住率和平均房價均呈下滑趨勢。在此背景下，世茂酒店通過靈活定價策略與境外客源拓展，保持了經營基本面的穩定：上半年平均出租率為67%，與2024年同期持平；實現總收入人民幣10.57億元，同比降低1.6%。

世茂酒店持續夯實服務品質，並以產品創新錨定中長期增長。在去年推出的感恩回饋通兌爆款產品的基礎上，今年進一步豐富產品矩陣，新增自助早餐通兌卡、自助午晚餐通兌卡等；同時重點發力零售業務，研發並推出高質價比的零售商品，在滿足更多消費場景需求的同時，優化酒店收入結構、實現創收。

管理層討論與分析

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美好生活需求作為發展動力。

2025年上半年，本公司商業運營保持平穩，在管項目客流與銷售數據向好發展。報告期內，本公司在管商業項目客流同比增長5%，累計銷售額較去年同期微跌1%。截至2025年6月末，本公司在管商業項目整體出租率接近90%，寫字樓整體出租率70%。本公司在管寫字樓位於所處城市的核心區位，上半年通過靈活租賃策略、強化租戶關係等多種方式，力保出租率穩定。同時，本公司在管文娛項目通過更新遊樂內容、線上營銷推廣、加大媒體投放及異業合作等方式，激發經營活力，實現多渠道增收。

未來，世茂商業將抓住政策導向良機，堅持「一樓一策、一戶一策」，繼續把提升出租率和降低空置面積擺在優先位置，協同商戶經營，提振商戶信心。在經營管理層面，持續以現金流為核心，強化租金收繳、優化成本支出。樂園項目則將聚焦節點營銷、異業拓展及衍生品開發，力爭實現超額收益。

財務分析

主要綜合損益表數據載列如下：

	2025年上半年 人民幣百萬元	2024年上半年 人民幣百萬元
收入	14,827	29,195
(毛虧)/毛利	(908)	15
經營虧損	(5,254)	(14,232)
歸屬於本公司權益持有人之虧損	(8,934)	(22,668)
每股虧損－基本(人民幣元)	(2.36)	(5.98)

收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣148.27億元(2024年上半年：人民幣291.95億元)，較2024年同期減少49.2%。其中60.1%(2024年上半年：79.4%)的收入來自物業銷售，39.9%(2024年上半年：20.6%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他。

管理層討論與分析

收入的組成載列如下：

	2025年上半年 人民幣百萬元	2024年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	8,905	23,174
酒店經營收入	1,057	1,074
商業運營收入	812	826
物業管理收入及其他	4,053	4,121
合計	14,827	29,195

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2025年及2024年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2025年上半年		2024年上半年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
江浙滬區域	204,995	3,705	268,189	3,965
東南區域	141,924	1,946	486,836	4,118
中西部區域	252,041	1,746	472,984	5,103
北部區域	167,594	1,508	280,240	9,988
合計	766,554	8,905	1,508,249	23,174

管理層討論與分析

(ii) 酒店收入

截至2025年6月30日止六個月，酒店經營收入約為人民幣10.57億元(2024年上半年：人民幣10.74億元)，輕微下降約1.6%。

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2025年上半年 人民幣百萬元	2024年上半年 人民幣百萬元
上海康萊德酒店	2006年9月	168	161
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	131	124
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	102	93
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	70	66
廈門康萊德酒店	2016年8月	68	65
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	50	50
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	47	51
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	46	52
福州世茂洲際酒店	2014年1月	46	49
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	39	41
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	38	47
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	31	39
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	31	33
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	29	28
世茂成都茂御酒店	2018年8月	27	30
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	21	25
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	14	10
世茂泰州茂御酒店	2014年8月	11	13
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	8	11
世茂成都龍泉驛睿選酒店	2021年10月	6	6
其他		74	80
合計		1,057	1,074

(iii) 商業運營收入

截至2025年6月30日止六個月，商業運營收入由2024年同期約人民幣8.26億元輕微減少約1.7%至人民幣8.12億元。租金收入減少1.4%，而商業運營相關服務收入減少2.5%。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2025年上半年 人民幣百萬元	2024年上半年 人民幣百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	128	109
成都世茂廣場	2021年4月	67	55
濟南世茂廣場	2014年5月	66	71
北京世茂大廈	2009年7月	59	63
上海世茂大廈	2018年12月	40	50
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	33	34
深圳世茂前海中心	2020年7月	31	49
昆山世茂廣場	2012年4月	24	27
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	24	27
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	23	25
南京海峽城(商業)	2014年12月	21	26
廈門集美世茂廣場	2021年4月	17	18
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	17	18
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	16	12
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	12	10
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	4	4
雜項租金收入		34	27
租金收入小計		616	625
商業運營相關服務收入		196	201
合計		812	826

(iv) 物業管理收入及其他

截至2025年6月30日止六個月，物業管理收入及其他由2024年同期的人民幣41.21億元減少約1.7%至人民幣40.53億元，主要由於城市服務收入下降所致。

銷售成本

銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣291.80億元下跌46.1%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣157.35億元，與收入下降趨勢一致。

管理層討論與分析

毛利率

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為-6.1%（2024年上半年毛利率：0.1%）。毛利率下降是由於中西部區域及北部區域確認的物業銷售價格下降所致。

投資物業公允價值虧損－淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣2.38億元（2024年上半年：人民幣3,600萬元），主要由於當地商業物業市場低迷導致若干投資物業的公允價值下降。扣除遞延所得稅約人民幣5,900萬元後的公允價值虧損淨額合共為人民幣1.79億元（2024年上半年：人民幣2,700萬元）。

其他收入／其他收益或（虧損）－淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團確認其他收益淨額約人民幣3.57億元（2024年上半年：其他虧損淨額人民幣109.17億元），主要包括若干附屬公司被裁定破產並進入接管程序所產生的清算收益淨額約人民幣3.86億元。於可比期間，已確認債務清償虧損約人民幣96.54億元。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的營銷及市場推廣成本由2024年同期約人民幣3.43億元上升22.6%至約人民幣4.20億元。該上升主要由於在市場不景氣情況下，銷售面臨更大挑戰，導致渠道成本上升。

截至2025年6月30日止六個月，得益於本集團持續注重組織與業務效率的提升，本集團的行政開支由2024年同期約人民幣19.12億元下降14.2%至約人民幣16.41億元。

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2025年6月30日止六個月就預期信貸虧損作出進一步撥備約人民幣17.58億元。

無形資產減值虧損

截至2025年6月30日止六個月，無形資產減值虧損為人民幣3,500萬元（2024年上半年：無）。

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。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2025年6月30日止六個月，融資成本淨額由2024年同期約人民幣86.33億元減少至約人民幣31.81億元，下降主要是由於以下原因：部分借貸的實際利率下降；部分高利息成本借貸通過處置資產方式清償；及因2025年上半年人民幣兌美元升值而錄得借貸匯兌收益，而2024年同期則確認匯兌虧損。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣9.09億元，其中中國土地增值稅（「土地增值稅」）為人民幣4.95億元（2024年上半年：人民幣11.11億元，其中土地增值稅為人民幣6.05億元）。土地增值稅的減少與物業銷售收入的減少趨勢一致。

歸屬於本公司權益持有人之虧損

截至2025年6月30日止六個月，歸屬於本公司權益持有人之虧損由截至2024年6月30日止六個月約人民幣226.68億元減少至約人民幣89.34億元。虧損減少主要是由於其他虧損減少所致。

流動資金及財務資源

於2025年6月30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153.57億元，較2024年12月31日約人民幣157.52億元減少約人民幣3.95億元，其中受限制現金約為人民幣41.29億元(2024年12月31日：人民幣43.99億元)及預售監管資金約為人民幣41.35億元(2024年12月31日：人民幣53.18億元)。

於2025年6月30日，借貸總額約為人民幣2,496.29億元，較2024年12月31日約人民幣2,520.51億元減少約人民幣24.22億元。

於2025年6月30日，本集團的資產借貸比率(借貸總額除以總資產)約為59.1%(2024年12月31日：57.8%)。於2025年6月30日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為0.9倍(2024年12月31日：0.9倍)。

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2025年6月30日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣2,182.62億元，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1,369.01億元)作抵押，及／或以本集團若干附屬公司的股份或股權質押作抵押。

資本及物業開發開支承擔

截至2025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268.90億元。

僱員及薪酬政策

截至2025年6月30日，本集團共僱用40,141名僱員，其中816名從事物業開發。期內，薪酬總額約為人民幣21.89億元。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(「2021世茂集團股份獎勵計劃」)採納兩個本公司股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，而2021世茂集團股份獎勵計劃已於2024年5月3日終止。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。

企業管治 及其他資料

股份獎勵計劃

世茂集團控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)及世茂服務控股有限公司(「世茂服務」，及其附屬公司統稱「世茂服務集團」)(本公司的附屬公司)已採納三個股份獎勵計劃。股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團及世茂服務集團之入選僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團及世茂服務集團持續營運及發展効力，並吸引合適人才，進一步推動本集團及世茂服務集團的發展。

根據各個股份獎勵計劃，於接納獎勵時，無須支付獎勵股份的接納價格，且入選僱員在接受獎勵後無需支付購買價。

各個股份獎勵計劃的詳情載列如下：

1. 2011世茂集團股份獎勵計劃

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)最初於2011年12月30日(「採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「2011世茂集團股份獎勵計劃」)並在其後作出修訂。於2019年3月26日，董事會批准2011世茂集團股份獎勵計劃的有效期限至2027年12月30日。2011世茂集團股份獎勵計劃的參與人包括本集團任何成員的任何僱員(包括董事、監事或高級管理人員)。

根據2011世茂集團股份獎勵計劃，可授出股份的最高數目為於採納日期已發行的本公司股份(「世茂集團股份」)的2%(即69,319,016股世茂集團股份)。根據2011世茂集團股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的世茂集團股份總數不得超過於採納日期已發行的世茂集團股份總數的1%(即34,659,508股世茂集團股份)。

授出之世茂集團股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團的服務或僱傭關係及按照2011世茂集團股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂集團股份將自動失效。

企業管治及其他資料

於截至2025年6月30日止六個月，概無世茂集團股份根據2011世茂集團股份獎勵計劃獲授出、歸屬、失效或註銷。截至2025年6月30日止六個月，於2011世茂集團股份獎勵計劃項下授出之世茂集團股份的變動詳情如下：

		世茂集團股份數目				
獲授人姓名	授出日期	於2025年	期內已授出	期內已歸屬	期內	於2025年
		1月1日			尚未歸屬	已失效／註銷
尚未歸屬						
董事						
許世壇	2020年4月15日 (附註1)	64,168	—	—	—	64,168
	2021年4月15日 (附註2)	55,325	—	—	—	55,325
		119,493	—	—	—	119,493
謝琨	2020年4月15日 (附註1)	48,445	—	—	—	48,445
	2021年4月15日 (附註2)	208,059	—	—	—	208,059
		256,504	—	—	—	256,504
邵亮	2020年4月15日 (附註1)	32,680	—	—	—	32,680
	2021年4月15日 (附註2)	28,708	—	—	—	28,708
		61,388	—	—	—	61,388
小計		437,385	—	—	—	437,385
本集團之其他僱員	2020年4月15日 (附註1)	345,940	—	—	—	345,940
	2021年4月15日 (附註2)	1,729,765	—	—	—	1,729,765
小計		2,075,705	—	—	—	2,075,705
合計		2,513,090	—	—	—	2,513,090

企業管治及其他資料

附註：

1. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股30.00港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股29.56港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。
2. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股23.10港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股23.35港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。

自採納日期I起直至2025年6月30日止，根據2011世茂集團股份獎勵計劃已授出合共48,751,338股世茂集團股份，佔於採納日期I已發行的世茂集團股份總數約1.41%。根據2011世茂集團股份獎勵計劃可供日後授出的世茂集團股份數目為20,567,678股，佔於本報告日期已發行的世茂集團股份總數約0.26%。

2. 2021世茂集團股份獎勵計劃

董事會於2021年5月3日(「採納日期II」)採納另一個本公司的股份獎勵計劃(「2021世茂集團股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則2021世茂集團股份獎勵計劃自採納日期II起有效期為期三年。2021世茂集團股份獎勵計劃的參與人包括本集團或世茂服務集團的任何成員的任何僱員(包括董事、監事或高級管理人員)。

根據2021世茂集團股份獎勵計劃，可授出股份的最高數目為於採納日期II已發行的世茂服務股份(「世茂服務股份」)的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。根據2021世茂集團股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的世茂服務股份總數不得超過於採納日期II已發行的世茂服務股份總數的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。

授出之世茂服務股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團及世茂服務集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團或世茂服務集團的服務或僱傭關係及按照2021世茂集團股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂服務股份將自動失效。

於截至2025年6月30日止六個月，概無世茂服務股份根據2021世茂集團股份獎勵計劃獲授出、歸屬或註銷。截至2025年6月30日止六個月，於2021世茂集團股份獎勵計劃項下授出之世茂服務股份的變動詳情如下：

		世茂服務股份數目				
獲授人姓名	授出日期(附註1)	於2025年				於2025年
		1月1日	期內	期內	期內	6月30日
		尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	已失效／註銷	尚未歸屬
本集團之僱員(包括 世茂服務僱員)	2021年5月10日	33,381	—	—	(33,381)(附註2)	—

附註：

- 於符合2021世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂服務股份的收市價為每股19.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股19.80港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
- 33,381股世茂服務股份於期內失效。

自採納日期II起直至2025年6月30日止，根據2021世茂集團股份獎勵計劃已授出合共6,865,821股世茂服務股份，佔於採納日期II已發行的世茂服務股份總數約0.29%。由於2021世茂集團股份獎勵計劃已於2024年5月3日終止，故不會再授出世茂服務股份。

3. 世茂服務股份獎勵計劃

世茂服務董事會於2021年6月28日(「採納日期III」)採納世茂服務的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務股份獎勵計劃自採納日期III起有效期為期十年。世茂服務股份獎勵計劃的參與人包括世茂服務集團的任何成員的任何僱員。

根據世茂服務股份獎勵計劃，可授出之世茂服務股份的最高數目為於採納日期III已發行的世茂服務股份的3%(即70,919,190股世茂服務股份)。根據世茂服務股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的世茂服務股份總數不得超過於採納日期III已發行的世茂服務股份總數的3%(即70,919,190股世茂服務股份)。

授出之世茂服務股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對世茂服務集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與世茂服務集團的服務或僱傭關係及按照世茂服務股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂服務股份將自動失效。

企業管治及其他資料

於截至2025年6月30日止六個月，概無世茂服務股份根據世茂服務股份獎勵計劃獲授出、歸屬或註銷。截至2025年6月30日止六個月，於世茂服務股份獎勵計劃項下授出之世茂服務股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期	世茂服務股份數目				於2025年 6月30日 尚未歸屬
		於2025年 1月1日 尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	已失效／ 期內註銷	
世茂服務董事						
曹士揚(於2025年 8月31日辭任)	2022年11月16日(附註1)	96,945	—	—	—	96,945
	2023年6月19日(附註2)	127,907	—	—	—	127,907
小計		224,852	—	—	—	224,852
世茂服務集團之 其他僱員						
	2022年11月16日(附註1)	1,247,511	—	—	—	1,247,511
	2023年6月19日(附註2)	2,153,356	—	—	(55,390)	2,097,966
小計		3,400,867	—	—	(55,390)	3,345,477
合計		3,625,719	—	—	(55,390)(附註3)	3,570,329

附註：

1. 於符合世茂服務股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂服務股份的收市價為每股2.65港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股2.29港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
2. 於符合世茂服務股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂服務股份的收市價為每股1.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股1.68港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
3. 55,390股世茂服務股份於期內失效。

自採納日期III起直至2025年6月30日止，根據世茂服務股份獎勵計劃已授出合共7,542,551股世茂服務股份，佔於採納日期III已發行的世茂服務股份總數約0.32%。根據世茂服務股份獎勵計劃可供日後授出的世茂服務股份數目為63,376,639股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數約2.57%。

董事資料變更

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自2024年年報刊發以來之董事資料變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
許薇薇小姐	於2025年6月30日獲委任為本公司薪酬委員會成員
呂紅兵先生	不再擔任中國證券監督委員會上市公司併購重組專家諮詢委員會委員及上海證券交易所上市委員會委員等職務

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B (1)條予以披露。

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2025年6月30日，董事及本公司高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄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」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的普通股數目	佔已發行股本概約百分比
許世壇	實益擁有人	3,682,198 (附註1)	0.097%
謝琨	實益擁有人	332,804 (附註2)	0.009%
邵亮	實益擁有人	61,388 (附註3)	0.002%

附註：

1. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的119,493股世茂集團股份被視為擁有的權益。
2. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的256,504股世茂集團股份被視為擁有的權益。
3. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的61,388股世茂集團股份被視為擁有的權益。

企業管治及其他資料

(2) 相聯法團股份的好倉－世茂服務

董事姓名	身份／權益性質	持有的普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
謝琨	實益擁有人	95,215	0.004%
趙軍	實益擁有人	37,945	0.002%
邵亮	實益擁有人	35,016	0.001%

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

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於截至2025年6月30日止六個月內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

主要股東權益

於2025年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據證券及期貨條例第336條之規定由本公司所存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
好倉			
許榮茂	附註1	2,422,840,586	63.795%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	實益擁有人	2,045,746,316	53.866%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	2,045,746,316	53.866%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	實益擁有人	377,094,270	9.929%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair持有的2,045,746,316股世茂集團股份及由世盈財經持有的377,094,270股世茂集團股份。Gemfair及世盈財經均為許榮茂先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視作於Gemfair及世盈財經所持有的世茂集團股份中擁有權益。
2. 所披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

董事會

於本報告日期，董事會共有八名董事，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。董事擁有多元化的業務及專業知識，確保董事會具備所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察其事務。

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。董事會亦負責履行上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》(「守則」)守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，全部皆為獨立非執行董事，包括馮子華先生(審核委員會的主席)、呂紅兵先生及林清錦先生。

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

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，以討論任何核數期間的重要事項，並適當考慮任何由本公司負責會計及財務匯報之職員或核數師提出的事項。審核委員會於中期及全年報告提呈董事會前審閱該等報告。審核委員會審閱本公司中期及全年報告時，不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注會計準則、上市規則及相關法律規定的遵守情況。

審核委員會已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三名成員組成，全部皆為獨立非執行董事，包括呂紅兵先生(薪酬委員會的主席)、林清錦先生及馮子華先生。

薪酬委員會的主要職能是評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的股份獎勵計劃作出評估和提出建議。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事，包括林清錦先生(提名委員會的主席)、呂紅兵先生、馮子華先生及許薇薇小姐。

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

企業管治及其他資料

公司秘書

林綺薇女士為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則為董事進行證券交易的操守守則。在本集團公佈中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2025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。

企業管治守則

截至2025年6月30日止六個月內，本公司一直遵守守則所載的所有守則條文，惟下文所列出的偏離除外：

守則條文第C.1.7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。

於報告期間內，本公司董事會主席及總裁的職務由許世壇先生（「許先生」）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。

根據守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會。由於其他事務，許先生未能出席本公司於2025年6月12日舉行的股東週年大會。

購回、出售或贖回上市證券

於截至2025年6月30日止六個月，本公司透過其全資附屬公司減持110,000,000股世茂服務股份，平均代價為每股0.76港元。

除上文所披露外，於截至2025年6月30日止六個月內，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。

中期股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派發任何中期股息（2024年6月30日：無）。

選擇收取公司通訊之語言版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaogroup.hk)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本中期報告，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以郵寄到香港夏慤道16號遠東金融中心17樓或電郵至813-ecom@vistra.com，向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取本公司日後所有公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時郵寄或電郵通知卓佳證券，費用全免。

代表董事會

許世壇

主席及總裁

香港，2025年8月27日

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	14,826,914	29,194,689
銷售成本	15	(15,734,618)	(29,179,830)
(毛虧)/毛利		(907,704)	14,859
投資物業公允價值虧損－淨額		(238,372)	(35,738)
其他收入/其他收益或(虧損)－淨額	16	357,041	(10,916,673)
營銷及市場推廣成本	15	(420,494)	(342,866)
行政開支	15	(1,641,061)	(1,912,031)
金融資產減值撥備	15	(1,758,075)	(517,144)
無形資產減值虧損	15	(34,742)	—
其他營運開支	15	(610,669)	(522,762)
經營虧損		(5,254,076)	(14,232,355)
融資收入		1,109,238	66,650
融資成本		(4,289,935)	(8,699,988)
融資成本－淨額	17	(3,180,697)	(8,633,338)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績		(402,399)	(238,342)
除所得稅前虧損		(8,837,172)	(23,104,035)
所得稅開支	18	(908,744)	(1,110,649)
期間虧損		(9,745,916)	(24,214,684)
期間其他全面(虧損)/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，扣除稅項		(46)	(8)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面(虧損)/收入		(31,622)	44,241
<u>可重新歸類至損益的項目：</u>			
換算海外業務的匯兌差異		(1,526)	13,503
期間全面虧損總額		(9,779,110)	(24,156,948)

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)
截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
歸屬於以下人士之期間虧損：			
— 本公司權益持有人		(8,934,138)	(22,667,515)
— 非控制性權益		(811,778)	(1,547,169)
		(9,745,916)	(24,214,684)
歸屬於以下人士之期間全面虧損總額：			
— 本公司權益持有人		(8,956,636)	(22,624,743)
— 非控制性權益		(822,474)	(1,532,205)
		(9,779,110)	(24,156,948)
歸屬於本公司權益持有人之虧損之每股虧損			
— 基本(人民幣元)	20	(2.36)	(5.98)
— 攤薄(人民幣元)	20	(2.36)	(5.98)

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	13,661,655	13,904,656
使用權資產		4,283,884	4,349,689
投資物業		40,817,782	41,735,180
無形資產		2,197,258	2,155,161
按權益法入賬的投資		15,619,369	16,132,916
應收關聯方款項	7	5,634,732	5,644,798
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		260,013	260,059
遞延所得稅資產		506,699	1,060,771
其他非流動資產		2,137,197	2,174,041
		85,118,589	87,417,271
流動資產			
存貨		207,614,916	218,513,766
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	8	38,965,271	40,838,595
收購土地使用權之預付款項		3,096,513	3,775,484
預付所得稅		1,255,686	1,429,828
應收關聯方款項	7	67,206,802	67,480,889
受限制現金	9	4,128,538	4,398,874
現金及現金等價物	9	11,228,176	11,352,828
		333,495,902	347,790,264
歸類為持作出售的處置組資產	10	3,413,655	1,221,462
		336,909,557	349,011,726
總資產		422,028,146	436,428,997
權益			
歸屬於本公司權益持有人之權益			
股本	11	384,165	384,165
儲備		(30,956,993)	(22,038,498)
		(30,572,828)	(21,654,333)
非控制性權益		23,970,902	25,000,269
總權益		(6,601,926)	3,345,936

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借貸	12	29,915,460	41,835,621
租賃負債		24,633	25,628
遞延所得稅負債		6,925,517	6,987,554
		36,865,610	48,848,803
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	85,577,812	83,083,588
合約負債		42,534,095	48,355,145
應付股息		878,778	892,268
應付所得稅		20,318,862	20,015,870
借貸	12	219,713,281	210,215,789
租賃負債		22,691	31,531
應付關聯方款項	14	19,767,533	20,425,864
		388,813,052	383,020,055
歸類為持作出售的處置組負債	10	2,951,410	1,214,203
		391,764,462	384,234,258
總負債		428,630,072	433,083,061
總權益及負債		422,028,146	436,428,997

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	歸屬於本公司權益持有人					非控制性權益	總計
		股本	股份溢價	其他儲備	累計虧損	總計		
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2025年1月1日的結餘		384,165	4,903,674	13,034,152	(39,976,324)	(21,654,333)	25,000,269	3,345,936
全面虧損								
期間虧損		-	-	-	(8,934,138)	(8,934,138)	(811,778)	(9,745,916)
期間其他全面虧損								
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		-	-	(46)	-	(46)	-	(46)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損		-	-	(20,926)	-	(20,926)	(10,696)	(31,622)
可重新歸類至損益的項目								
換算海外業務的匯兌差異		-	-	(1,526)	-	(1,526)	-	(1,526)
期間全面虧損總額		-	-	(22,498)	(8,934,138)	(8,956,636)	(822,474)	(9,779,110)
附屬公司非控制性權益注資	23(c)(i)	-	-	-	-	-	19,850	19,850
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	23(c)(ii)	-	37,655	-	-	37,655	(103,276)	(65,621)
出售附屬公司	23(a)	-	-	-	-	-	25,808	25,808
清算附屬公司	23(b)	-	-	(749)	749	-	(145,745)	(145,745)
以權益結算及股份支付								
一僱員服務價值		-	-	486	-	486	-	486
儲備發備		-	-	26,686	(26,686)	-	-	-
股息及分派		-	-	-	-	-	(3,530)	(3,530)
與擁有人的交易總額		-	37,655	26,423	(25,937)	38,141	(206,893)	(168,752)
於2025年6月30日的結餘		384,165	4,941,329	13,038,077	(48,936,399)	(30,572,828)	23,970,902	(6,601,926)

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至2025年6月30日止六個月

	歸屬於本公司權益持有人					其他		總計 人民幣千元 (未經審核)
	股本	股份溢價	其他儲備	累計虧損	總計	永續資本 工具	非控制性 權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
於2024年1月1日的結餘	384,165	5,374,683	12,998,610	(4,041,507)	14,715,951	1,541,000	34,994,079	51,251,030
全面虧損								
期間虧損	-	-	-	(22,667,515)	(22,667,515)	(178,698)	(1,368,471)	(24,214,684)
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虧損，扣除稅項	-	-	(8)	-	(8)	-	-	(8)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	-	29,277	-	29,277	-	14,964	44,241
可重新歸類至損益的項目								
換算海外業務的匯兌差異	-	-	13,503	-	13,503	-	-	13,503
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	42,772	(22,667,515)	(22,624,743)	(178,698)	(1,353,507)	(24,156,948)
附屬公司非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	2,490	2,490
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	-	153,466	-	-	153,466	-	(1,186,480)	(1,033,014)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	194,621	194,621
清算附屬公司	-	-	-	-	-	-	(192,463)	(192,463)
以權益結算及股份支付								
一僱員服務價值	-	-	651	-	651	-	-	651
儲備撥備	-	-	20,999	(20,999)	-	-	-	-
以一項新貸款結算永續資本工具	-	-	-	-	-	(1,362,302)	-	(1,362,302)
股息及分派	-	-	-	-	-	-	(161,612)	(161,612)
與擁有人的交易總額	-	153,466	21,650	(20,999)	154,117	(1,362,302)	(1,343,444)	(2,551,629)
於2024年6月30日的結餘	384,165	5,528,149	13,063,032	(26,730,021)	(7,754,675)	-	32,297,128	24,542,453

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務活動產生的現金流量		
經營業務所得／(所用)現金淨額	2,100,200	(1,265,375)
已收利息	29,935	66,650
已付利息	(199,974)	(288,832)
已付中國所得稅	(349,813)	(474,851)
經營業務活動所得／(所用)現金淨額	1,580,348	(1,962,408)
投資活動產生的現金流量		
購置物業及設備以及投資物業	(133,951)	(83,492)
出售物業及設備	27,108	64,130
出售投資物業	6,193	285,000
購入無形資產	(160,187)	(2,285)
出售附屬公司現金(流出)／流入淨額	(17,240)	187,310
清算附屬公司現金流出淨額	(54,047)	(2,260)
向聯營公司注資	(1,490)	—
合營企業及聯營公司的還款	71,643	214,105
收取聯營公司及合營企業股息	12,278	9,500
投資活動(所用)／所得現金淨額	(249,693)	672,008
融資活動產生的現金流量		
借貸所得款項	553,717	2,073,969
償還借貸	(1,865,187)	(2,601,713)
附屬公司非控制性權益注資	3,850	2,490
與非控制性權益進行交易的現金流入／(流出)淨額	76,611	(234,350)
支付非控制性權益股息	(3,530)	(44,732)
向非控制性權益還款	(616,403)	(302,724)
合營企業及聯營公司的墊款／(向合營企業及聯營公司還款)	151,153	(78,938)
質押於借貸的受限制現金減少	254,814	206,399
租賃付款額	(20,355)	(41,071)
融資活動所用現金淨額	(1,465,330)	(1,020,670)
現金及現金等價物減少淨額	(134,675)	(2,311,070)
期初的現金及現金等價物	11,372,355	15,186,591
匯率變動的影響	(4,858)	3,096
期末的現金及現金等價物	11,232,822	12,878,617
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及現金等價物	11,228,176	12,878,617
計入歸類為持作出售的處置組資產的現金及現金等價物	4,646	—
	11,232,822	12,878,617

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

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。

2. 編製基準

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(「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。

該等中期簡明綜合財務報表應與截至2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。編製該等中期簡明綜合財務報表使用的會計政策及計算方法與截至2024年12月31日止年度的年度財務報表採用者一致。

持續經營基準

截至2025年6月30日止六個月，本集團產生歸屬於本公司權益持有人之虧損約人民幣89億元。於2025年6月30日，本集團的借貸合共約為人民幣2,496億元，其中約人民幣2,197億元將於未來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154億元。於2025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1,793億元。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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

2. 編製基準(續)

持續經營基準(續)

鑒於上述情況，本公司董事(「董事」)已制定多項計劃和措施緩解流動性壓力和改善財務狀況。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2025年7月21日，本集團擬議的境外債務重組計劃(「重組計劃」)的所有先決條件均已獲達成，重組計劃生效。因此，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，於2025年下半年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工具、長期工具以及零息強制可換股債券予以替代；
- (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於2025年下半年被解除，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) 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。截至該等中期簡明綜合財務報表之日，本集團已提取地方政府白名單下貸款總額約人民幣4.51億元；
- (v) 本集團將繼續專注於加速銷售和保障交付工作；
- (vi) 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
- (vii) 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2025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，則需對中期簡明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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月**2. 編製基準(續)****採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則**

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自2025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會計準則。該等香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計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香港財務報告準則會計準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則會計準則的影響，但尚未能闡明該等新訂香港財務報告準則會計準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 重要判斷及關鍵會計估計

編製中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產與負債、收入及開支的報告金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

編製該等中期簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

4. 財務風險管理

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

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自年末起概無任何重大變動。

(a) 流動資金風險

金融負債的合約未貼現現金流出與年末相比並無重大變動，惟本集團在重組計劃下的境外債務除外，該等債務於2025年下半年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工具、長期工具以及零息強制可換股債券予以替代。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(b) 公允價值

公允價值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。以下公允價值計量披露乃採用公允價值架構，此架構根據用於計量公允價值的估值技術的輸入參數分為三個層級：

第一層級輸入參數： 本集團可於計量日期獲取相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二層級輸入參數： 就資產或負債可直接或間接觀察到的輸入參數(第一層級報價除外)。

第三層級輸入參數： 資產或負債不可觀察到的輸入參數。

本集團之政策是於引起轉移之事件或情況變化發生之日確認任何三個層級之轉入及轉出。

i) 本集團金融資產之公允價值架構層級披露：

	運用以下層級計量的公允價值：			
	第一層級 人民幣千元 (未經審核)	第二層級 人民幣千元 (未經審核)	第三層級 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2025年6月30日				
金融資產				
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				
— 上市股本證券投資	13	—	—	13
— 結構性產品投資	—	—	260,000	260,000
於2024年12月31日				
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券投資	59	—	—	59
— 結構性產品投資	—	—	260,000	260,000

於2025年6月30日及2024年12月31日計入第一層級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為於納斯達克股票交易所買賣的股本證券，其公允價值以報告期末的市場報價為基準。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(b) 公允價值(續)

i) 本集團金融資產之公允價值架構層級披露：(續)

於2025年6月30日及2024年12月31日計入第三層級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為與金融機構訂立之結構性產品投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均屬市場可觀察性質之估值模式釐定，如貼現率及相關資產之資產淨值。貼現率／資產淨值越高，按第三層級公允價值計量的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越低／越高。

期內，估值技術概無變動。

ii) 本集團按第三層級以公允價值計量的金融資產的對賬：

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團按第三層級公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產之期初餘額與期末餘額並無變動。

5. 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，故並無呈列地區資料。

主要經營決策者根據有關收入及除所得稅前(虧損)／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期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	8,905,408	23,174,321
酒店經營收入	1,057,192	1,074,075
商業運營收入	811,860	825,594
物業管理收入及其他	4,052,454	4,120,699
	14,826,914	29,194,689

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2025年6月30日止六個月的分部業績如下：

	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 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入					
— 物業銷售					
— 於某個時間點確認	2,614,668	6,290,740	—	—	8,905,408
— 酒店經營收入	108,511	948,681	—	—	1,057,192
— 商業運營收入	606,115	205,745	—	—	811,860
— 物業管理收入及其他	272,946	280,244	3,619,813	—	4,173,003
銷除前總收入	3,602,240	7,725,410	3,619,813	—	14,947,463
銷除					(120,549)
總收入					14,826,914
經營(虧損)/利潤	(228,890)	(5,094,187)	39,696	29,305	(5,254,076)
融資收入	3,084	1,091,212	12,720	2,222	1,109,238
融資成本	(1,018,436)	(3,256,727)	(14,772)	—	(4,289,935)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績	13,265	(407,529)	(8,135)	—	(402,399)
除所得稅前(虧損)/利潤	(1,230,977)	(7,667,231)	29,509	31,527	(8,837,172)
所得稅開支					(908,744)
期間虧損					(9,745,916)
其他分部項目如下：					
資本開支	1,480	11,311	317,441	—	330,232
投資物業公允價值虧損—淨額	(110,587)	(127,785)	—	—	(238,372)
折舊及攤銷費用	47,609	194,766	92,477	5,066	339,918
使用權資產攤銷	4,545	51,419	14,633	—	70,597
金融資產減值撥備	963,021	599,728	195,326	—	1,758,075
無形資產減值虧損	—	—	34,742	—	34,742
發展中物業及持作銷售用途的 落成物業減值虧損撥備	252,186	2,130,140	—	—	2,382,326

* 於2025年6月30日本集團擁有上海世茂66.18%實際股權。

** 於2025年6月30日本集團擁有世茂服務58.41%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2025年6月30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 (未經審核)
	上海世茂* 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	世茂服務** 人民幣千元 (未經審核)	
按權益法入賬的投資	677,081	14,459,505	482,783	15,619,369
無形資產	1,588	41,497	2,154,173	2,197,258
其他分部資產	69,920,908	320,941,417	8,442,487	399,304,812
分部資產總值	70,599,577	335,442,419	11,079,443	417,121,439
遞延所得稅資產				506,699
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產				260,013
歸類為持作出售的處置組資產				3,413,655
其他資產				726,340
總資產				422,028,146
借貸	28,875,747	141,461,715	–	170,337,462
其他分部負債	43,843,823	106,251,466	3,320,848	153,416,137
分部負債總額	72,719,570	247,713,181	3,320,848	323,753,599
企業借貸				79,291,279
遞延所得稅負債				6,925,517
歸類為持作出售的處置組負債				2,951,410
其他負債				15,708,267
總負債				428,630,072

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月的分部業績如下：

	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 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入					
– 物業銷售					
– 於某個時間點確認	1,784,772	21,389,549	–	–	23,174,321
– 酒店經營收入	113,874	960,201	–	–	1,074,075
– 商業運營收入	624,096	201,498	–	–	825,594
– 物業管理收入及其他	188,262	5,556	4,031,765	–	4,225,583
銷除前總收入	2,711,004	22,556,804	4,031,765	–	29,299,573
銷除					(104,884)
總收入					29,194,689
經營(虧損)/利潤	(537,413)	(13,880,595)	252,032	(66,379)	(14,232,355)
融資收入	6,649	31,705	22,115	6,181	66,650
融資成本	(281,023)	(7,713,328)	(19,171)	(686,466)	(8,699,988)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績	(156,871)	(88,521)	7,050	–	(238,342)
除所得稅前(虧損)/利潤	(968,658)	(21,650,739)	262,026	(746,664)	(23,104,035)
所得稅開支					(1,110,649)
期間虧損					(24,214,684)
其他分部項目如下：					
資本開支	652	19,634	65,491	–	85,777
投資物業公允價值(虧損)/					
收益－淨額	(42,917)	7,179	–	–	(35,738)
折舊及攤銷費用	54,264	295,164	158,037	–	507,465
使用權資產攤銷	2,593	52,239	18,860	–	73,692
金融資產減值撥備	206,132	210,428	100,584	–	517,144
使用權資產減值虧損撥備	999,589	–	–	–	999,589
發展中物業及持作銷售用途的 落成物業減值虧損撥備	292,067	2,896,020	–	–	3,188,087

* 於2024年6月30日本集團擁有上海世茂66.18%實際股權。

** 於2024年6月30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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2024年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資		世茂服務** 人民幣千元 (經審核)	合計 人民幣千元 (經審核)
	上海世茂* 人民幣千元 (經審核)	其他 人民幣千元 (經審核)		
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	72,266,261	350,227,605	10,573,506	433,067,372
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				819,333
總資產				436,428,997
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	73,768,777	254,732,825	2,780,268	331,281,870
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				13,829,221
總負債				433,083,061

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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
與物業開發及銷售合約有關 合約負債(附註)	42,534,095	48,355,145

附註：於2025年6月30日已披露的合約負債已扣除了約人民幣27億元(2024年12月31日：約人民幣31億元)的增值稅。

6. 物業及設備

截至2025年6月30日止六個月，本集團收購物業及設備約人民幣169,954,000元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣83,393,000元)。截至2025年6月30日止六個月，本集團出售賬面淨值總額為人民幣27,108,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣64,130,000元)的物業及設備。截至2025年6月30日止六個月，賬面淨值總額為人民幣111,198,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,273,683,000元)的在建資產已轉撥至存貨。

7. 應收關聯方款項

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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動資產		
— 合營企業	4,894,237	4,904,456
— 聯營公司	826,303	826,303
減值撥備	5,720,540 (85,808)	5,730,759 (85,961)
	5,634,732	5,644,798

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

7. 應收關聯方款項(續)

向關聯方墊款計入流動資產，為關聯方經營業務活動提供資金，預計於一年內償還。

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入流動資產		
— 聯營公司	1,199,370	1,213,536
— 合營企業	51,211,035	51,583,154
— 非控制性權益	17,406,195	17,337,333
減值撥備	69,816,600 (2,609,798)	70,134,023 (2,653,134)
	67,206,802	67,480,889

該等墊款免息、無抵押及無固定還款期。應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註(a))	8,705,828	8,684,777
土地使用權的投標押金(附註(b))	3,718,263	3,720,756
建築成本的預付款項	8,940,276	9,010,356
應收貸款(附註(c))	360,985	361,767
預售所得款項的預付稅項及附加稅	737,266	742,499
已付保證金	7,016,243	8,284,367
處置股權應收款	220,884	222,808
代業主墊付款	422,220	417,086
其他應收賬款	12,653,175	12,099,929
減值撥備	42,775,140 (3,809,869)	43,544,345 (2,705,750)
	38,965,271	40,838,595

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項(續)

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	5,848,837	5,834,694
超過180天至365天內	1,259,080	1,256,036
超過365天	1,597,911	1,594,047
	8,705,828	8,684,777

於2025年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣3,178,027,000元(2024年12月31日：人民幣3,663,029,000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2025年6月30日，應收貸款人民幣360,985,000元(2024年12月31日：人民幣361,767,000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。

由於即期應收賬款性質屬短期款項，因此賬面值視為與公允價值相同。於2025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。

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全週期預期虧損撥備。於2025年6月30日，已對應收貿易賬款總額計提撥備約人民幣1,532,754,000元(2024年12月31日：人民幣856,960,000元)。

本集團基於歷史結算紀錄、過往經驗及可得前瞻性資料對是否可收回其他應收賬款進行定期集體評估及個別評估。於2025年6月30日，已對其他應收賬款總額計提撥備約人民幣2,277,115,000元(2024年12月31日：人民幣1,848,790,000元)。

於2025年6月30日及2024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列值。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

9. 現金及現金等價物以及受限制現金

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
受限制現金	4,128,538	4,398,874
現金及現金等價物	11,228,176	11,352,828
	15,356,714	15,751,702

於2025年6月30日，本集團的受限制現金包括約人民幣1,541,490,000元(2024年12月31日：人民幣1,557,012,000元)作為銀行向本集團物業買家提供按揭貸款融資的保證金(附註21(a))及約人民幣2,587,048,000元(2024年12月31日：人民幣2,841,862,000元)已抵押作為本集團借貸抵押品的按金(附註12)。

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

於2025年6月30日，銀行存款的實際利率為0.05%(2024年12月31日：0.10%)。

10. 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，部分早前訂立的債務清償尚未完成。於2024年12月31日，與這些債務清償相關的本集團存貨及投資物業約為人民幣11.9億元。

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一家物業管理公司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。該交易於截至2025年6月30日止六個月內完成。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

10. 歸類為持作出售的處置組資產和負債(續)

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 (經審核)
物業及設備	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	19,527
歸類為持作出售的處置組資產	1,221,462
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	1,185,000
歸類為持作出售的處置組負債	1,214,203

於2025年6月30日，於2024年訂立的部分債務重組安排仍待本集團履行所需先決條件後，方告完成。該等安排的相關存貨及投資物業於該日價值約為人民幣9.7億元，其餘所有相關資產及負債均已於截至2025年6月30日止六個月內處置完畢。

除上述情況外，本集團與一名獨立第三方訂立了若干股權轉讓協議及補充協議。根據協議，本集團有條件同意出售，而該獨立第三方有條件同意購買本公司一家間接非全資附屬房地產開發公司的100%股權，對價為人民幣4.622億元。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

10. 歸類為持作出售的處置組資產和負債(續)

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，並於2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表中單獨列報。被歸類為持作出售的主要資產和負債類別如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
物業及設備	247
投資物業	1,474,433
無形資產	20
存貨	1,343,516
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	148,199
遞延所得稅資產	442,594
現金及現金等價物	4,646
歸類為持作出售的處置組資產	3,413,655
應付貿易賬款及其他應付賬款	940,848
合約負債	266,832
遞延所得稅負債	46,878
借貸	1,696,852
歸類為持作出售的處置組負債	2,951,410

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

11. 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

	面值	股份數目	普通股面值	等值
	港元	千股	千港元	人民幣千元
法定：				
於2025年1月1日(經審核)	0.1	5,000,000	500,000	
截至2025年6月30日止六個月增加(附註)	0.1	20,000,000	2,000,000	
於2025年6月30日(未經審核)	0.1	25,000,000	2,500,000	
已發行及繳足：				
於2025年1月1日(經審核)及 2025年6月30日(未經審核)		3,797,831	379,783	384,165

附註：

於2025年1月15日，已批准透過增設額外20,000,000,000股未發行股份而將本公司的法定股本由500,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至2,500,000,000港元(分為25,000,000,000股股份)的決議案。

(b) 股份獎勵計劃

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

董事會可不時全權酌情及根據其認為合適的條款及條件(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)，甄選有關僱員參與2011世茂集團股份獎勵計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

11.股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

(1) (續)

本公司已設立信託以管理2011世茂集團股份獎勵計劃，並委任本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司作為受託人。截至2025年6月30日，該信託於市場購買總計47,026,000股普通股，總額為756,630,000港元(相當於人民幣665,074,000元)。截至2025年6月30日，總計48,751,338股股份根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予合資格僱員，已授出股份中36,764,063股股份已歸屬，9,474,185股股份已失效。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成授出函內所訂明的指定服務期限及非市場表現評估。已授出股份於全面滿足歸屬條件並轉交予僱員前由該信託持有。

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	2,513,090	4,217,846
已失效	—	(1,364,979)
期末尚未歸屬的股份	2,513,090	2,852,867

截至2025年6月30日止六個月，並無授出股份獎勵。截至2025年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值約為57,963,000港元(相當於約人民幣52,859,000元)(截至2024年6月30日止六個月：約65,799,000港元(相當於約人民幣60,054,000元))。

- (2) 董事會於2021年5月3日批准及採納另一個股份獎勵計劃(「2021世茂集團股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則2021世茂集團股份獎勵計劃自2021年5月3日起有效期為三年。根據2021世茂集團股份獎勵計劃，可予獎勵的股份數目最多為於採納日期世茂服務已發行股份的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。

董事會可不時全權酌情及根據其認為合適的條款及條件(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)，甄選有關僱員參與2021世茂集團股份獎勵計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

11.股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

(2) (續)

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成授出函內所訂明的指定服務期限及非市場表現評估。已授出股份於全面滿足歸屬條件並轉予僱員前由Best Cosmos Limited(本公司之全資附屬公司及世茂服務的直接控股公司)作為根據2021世茂集團股份獎勵計劃成立信託的受託人持有。

自2021年5月3日起直至本報告日期，根據2021世茂集團股份獎勵計劃已授出合共6,865,821股世茂服務股份，佔於2021年5月3日已發行的世茂服務股份總數約0.29%。由於2021世茂集團股份獎勵計劃已於2024年5月3日終止，故不會再授出世茂服務股份。

截至2025年6月30日止六個月，根據2021世茂集團股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	33,381	33,381
已失效	(33,381)	—
期末尚未歸屬的股份	—	33,381

截至2024年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的世茂服務股份的加權平均公允價值約為52,000港元(相當於人民幣47,000元)。

於2021年6月28日，世茂服務採納一個股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務股份獎勵計劃的目的乃為表彰若干世茂服務之入選僱員的貢獻，激勵僱員繼續為世茂服務持續營運及發展效力，並為進一步推動世茂服務的發展吸引合適人才。世茂服務股份獎勵計劃的有效期為採納日期起計十年。根據世茂服務股份獎勵計劃，可授予股份數目最多為世茂服務於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。截至2025年6月30日，根據世茂服務股份獎勵計劃以零代價向世茂服務若干僱員授出總計7,542,551股股份。根據世茂服務股份獎勵計劃，在符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%的獎勵股份將於授出日期起計6個月或12個月後歸屬，而40%的獎勵股份將於授出日期起計18個月或24個月後歸屬。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

11.股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

(2) (續)

截至2025年6月30日止六個月，根據世茂服務股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份 已失效	3,625,719 (55,390)	4,718,961 (853,799)
期末尚未歸屬的股份	3,570,329	3,865,162

截至2025年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的世茂服務股份的加權平均公允價值約為2,749,000港元(相當於人民幣2,507,000元)(截至2024年6月30日止六個月：約2,976,000港元(相當於人民幣2,716,000元))。

(c) 發行在外股份數目對賬如下：

	於6月30日	
	2025年 千股 (未經審核)	2024年 千股 (未經審核)
已發行股份 股份獎勵計劃庫存股份	3,797,831 (10,262)	3,797,831 (10,262)
發行在外股份	3,787,569	3,787,569

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

12. 借貸

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借貸		
長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	73,414,565	73,429,320
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	17,188,265	17,253,986
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	12,920,017	13,909,776
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	23,655,873	23,862,257
— 無抵押	15,919,472	14,932,852
優先票據—有抵押(附註(iii))	45,918,212	46,078,543
中期票據—無抵押(附註(iv))	3,040,000	3,040,000
長期債券—有抵押(附註(v))	18,864,161	18,859,161
	210,920,565	211,365,895
減：須於一年內償還的長期借貸部分	(124,973,660)	(116,167,347)
須於一年內償還的優先票據部分	(45,918,212)	(46,078,544)
須於一年內償還的中期票據部分	(3,040,000)	(3,040,000)
須於一年內償還的長期債券部分	(7,073,233)	(4,244,383)
須於一年內償還的金額	(181,005,105)	(169,530,274)
	29,915,460	41,835,621
計入流動負債的借貸		
短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	13,461,344	12,708,892
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	3,541,000	4,102,383
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	6,621,233	5,158,315
— 無抵押	12,128,426	15,748,609
優先票據—有抵押(附註(iii))	2,676,923	2,688,066
私募票據(附註(vi))	279,250	279,250
非流動借貸的即期部分	181,005,105	169,530,274
	219,713,281	210,215,789

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：

- (i) 於2025年6月30日，本集團有抵押銀行借貸及來自其他金融機構的借貸總額約為人民幣127,146,424,000元(2024年12月31日：人民幣126,562,672,000元)，以物業及設備、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及受限制現金作抵押，及／或以本集團若干附屬公司的股份作抵押。

於本集團借貸的抵押資產如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業及設備	10,566,891	10,607,607
土地使用權	3,526,994	3,430,513
投資物業	33,127,811	33,395,664
發展中物業	60,084,481	79,222,387
持作銷售用途的落成物業	27,007,799	22,691,256
受限制現金(附註9)	2,587,048	2,841,862
	136,901,024	152,189,289

- (ii) 於2018年9月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議。據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的540,000,000美元融資及2,849,500,000港元融資，貸款本金中的5%將於2020年到期，25%將於2021年到期及70%將於2022年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以質押該等附屬公司擔保人的股份作抵押。於2019年1月25日，多幣種貸款融資協議的對手方擴展為由14家銀行組成的銀團。據此，四年期銀團貸款融資增至按浮動利率計息的570,000,000美元融資及3,551,500,000港元融資。於2025年6月30日，399,000,000美元及2,486,050,000港元的本金仍未償還(2024年12月31日：399,000,000美元及2,486,050,000港元)且已逾期。

於2019年8月9日，本公司與由13家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議。據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的837,850,000美元融資及3,994,000,000港元融資，貸款本金中的5%將於2021年到期，35%將於2022年到期，及60%將於2023年到期。於2025年6月30日，795,958,000美元及3,794,300,000港元的本金仍未償還(2024年12月31日：795,958,000美元及3,794,300,000港元)且已逾期。

於2021年4月22日，本公司與由19家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議。據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的657,500,000美元融資及5,128,500,000港元融資，貸款本金中的15%將於2023年到期，35%將於2024年到期及50%將於2025年到期。於2025年6月30日，657,500,000美元及5,128,500,000港元的本金仍未償還(2024年12月31日：657,500,000美元及5,128,500,000港元)且已逾期。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：(續)

- (iii) 於2017年7月3日，本公司發行本金總額為450,000,000美元及150,000,000美元於2022年7月3日初始到期且固定利率為4.75%的優先票據。於2017年12月11日，本公司發行本金總額為400,000,000美元於2022年7月3日初始到期且固定利率為4.75%的優先票據。於2025年6月30日，本金總額為1,000,000,000美元(2024年12月31日：1,000,000,000美元)的優先票據仍未償還且已逾期。

於2018年1月30日，本公司發行本金總額為500,000,000美元於2025年1月30日初始到期且固定利率為5.20%的優先票據。於2025年6月30日，本金額500,000,000美元(2024年12月31日：500,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2019年2月21日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元於2024年2月21日初始到期且固定利率為6.125%的優先票據。於2025年6月30日，本金額1,000,000,000美元(2024年12月31日：1,000,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2019年7月15日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元於2026年7月15日初始到期且固定利率為5.60%的優先票據。於2025年6月30日，本金額1,000,000,000美元(2024年12月31日：1,000,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2020年7月13日，本公司發行本金總額為300,000,000美元於2030年7月13日初始到期且固定利率為4.60%的優先票據。於2025年6月30日，本金額300,000,000美元(2024年12月31日：300,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年1月11日，本公司發行本金總額為872,000,000美元於2031年1月11日初始到期且固定利率為3.45%的優先票據。於2025年6月30日，本金額872,000,000美元(2024年12月31日：872,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年4月30日，本公司發行本金總額為700,000,000美元於2022年4月28日初始到期且固定利率為4.50%的優先票據。於2025年6月30日，本金額700,000,000美元(2024年12月31日：700,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年6月16日，本公司發行本金總額為400,000,000美元於2022年6月14日初始到期的零息優先票據。於2025年6月30日，本金額373,945,000美元(2024年12月31日：373,945,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年9月16日，本公司發行本金總額為300,000,000美元於2023年9月16日初始到期且固定利率為3.975%的優先票據。於2025年6月30日，本金額300,000,000美元(2024年12月31日：300,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年9月16日，本公司發行本金總額為748,000,000美元於2027年1月16日初始到期且固定利率為5.20%的優先票據。於2025年6月30日，本金額748,000,000美元(2024年12月31日：748,000,000美元)仍未償還且已逾期。

本公司可選擇按該等票據的條款在若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干離岸受限制附屬公司擔保有關優先責任，並以質押該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：(續)

- (iv) 於2019年10月21日，上海世茂發行本金總額為人民幣1,000,000,000元於2023年10月21日到期且固定利率為4.24%的中期票據。於2025年6月30日，本金額人民幣930,000,000元(2024年12月31日：人民幣930,000,000元)仍未償還且已逾期。

於2020年1月9日，上海世茂發行本金總額為人民幣500,000,000元於2023年1月9日到期且固定利率為4.12%的中期票據。截至2023年12月31日止年度，本集團延長中期票據到期日，其中本金總額中的5%將於2023年5月到期，本金總額中的5%將於2023年11月到期及本金總額中的90%將於2024年1月到期。於2025年6月30日，本金額人民幣500,000,000元(2024年12月31日：人民幣500,000,000元)仍未償還且已逾期。

於2021年3月15日，上海世茂發行本金總額為人民幣970,000,000元於2023年3月16日到期且固定利率為5.15%的中期票據。截至2023年12月31日止年度，本集團延長中期票據到期日，其中人民幣31,040,000元將於2023年12月或之前到期及人民幣938,960,000元將於2024年3月或之前到期。於2025年6月30日，本金額人民幣970,000,000元(2024年12月31日：人民幣970,000,000元)仍未償還且已逾期。

於2021年4月30日，上海世茂發行本金總額為人民幣640,000,000元於2023年5月6日到期且固定利率為5.50%的中期票據。截至2023年12月31日止年度，本集團延長中期票據到期日，其中人民幣44,800,000元將於2023年12月或之前到期及人民幣595,200,000元將於2024年5月或之前到期。於2025年6月30日，本金額人民幣640,000,000元(2024年12月31日：人民幣640,000,000元)仍未償還且已逾期。

- (v) 於2015年10月15日，本集團附屬公司上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)發行本金總額為人民幣1,400,000,000元且固定利率為4.15%的長期債券。第五年完結時，世茂建設有權調整利率，而投資者則有權售回全部或部分長期債券。於2025年6月30日，該等長期債券的經展期未償還本金總額約為人民幣562,154,000元，其中約人民幣67,458,000元已逾期；總額約人民幣134,917,000元將於2026年6月30日前到期；及總額約人民幣359,779,000元將於2026年9月15日至2027年9月15日期間到期。

於2019年5月22日，上海世茂發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元且固定利率為4.15%的長期債券。於2025年6月30日，該等長期債券的經展期未償還本金總額約為人民幣483,473,000元，其中約人民幣87,639,000元已逾期；總額約人民幣253,178,000元將於2026年6月30日之前到期；及總額約人民幣142,656,000元將於2026年9月28日至2026年12月28日期間到期。

於2019年9月18日，世茂建設發行第一期本金總額為人民幣1,000,000,000元且固定利率為4.30%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元且固定利率為4.80%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設發行第三期本金總額為人民幣900,000,000元且固定利率為4.30%的長期債券。於2025年6月30日，該等長期債券的經展期未償還本金總額約為人民幣3,065,965,000元，其中約人民幣367,916,000元已逾期；總額約人民幣735,832,000元將於2026年6月30日之前到期；及總額約人民幣1,962,217,000元將於2026年9月15日至2027年9月15日期間到期。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：(續)

(v) (續)

於2020年3月5日，上海世茂發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元且固定利率為3.60%的長期債券。於2020年7月8日，上海世茂發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元且固定利率為3.76%的長期債券。於2020年9月1日，上海世茂發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元且固定利率為3.99%的長期債券。於2020年9月24日，上海世茂發行第四期本金總額為人民幣500,000,000元且固定利率為3.94%的長期債券。於2025年6月30日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣4,063,819,000元，其中約人民幣731,487,000元已逾期；總額約人民幣2,113,186,000元將於2026年6月30日前到期；及總額約人民幣1,219,146,000元將於2026年9月28日至2026年12月28日期間到期。

於2020年3月25日，世茂建設發行第一期本金總額為人民幣1,700,000,000元且固定利率為3.23%的長期債券，以及總額為人民幣2,800,000,000元且固定利率為3.90%的長期債券。於2020年5月11日，世茂建設發行第二期本金總額為人民幣3,100,000,000元且固定利率為3.20%的長期債券。於2020年8月27日，世茂建設發行第三期本金總額為人民幣2,700,000,000元且固定利率為3.90%的長期債券。於2025年6月30日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣10,688,750,000元，其中約人民幣793,676,000元已逾期；總額約人民幣1,787,944,000元將於2026年6月30日前到期；及總額約人民幣8,107,130,000元將於2026年9月15日至2028年9月15日期間到期。

於延長到期日後，上述長期債券以若干附屬公司的股權質押作擔保。

(vi) 於2020年4月24日，上海世茂發行本金總額為人民幣500,000,000元於2022年4月26日到期且固定利率為3.70%之第二期私募票據。於2025年6月30日，本金額人民幣279,250,000元(2024年12月31日：人民幣279,250,000元)仍未償還且已逾期。

於2025年6月30日，分別以美元及港元列值的借貸賬面總值為人民幣66,014,645,000元及人民幣36,890,854,000元(2024年12月31日：人民幣66,179,302,000元及人民幣37,729,988,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

13. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註(a))	31,776,413	33,928,563
其他應付賬款(附註(b))	11,195,527	10,786,223
其他應付稅項	6,027,092	6,410,906
應計費用	36,578,780	31,957,896
	85,577,812	83,083,588

附註：

(a) 根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於90天內	10,645,099	14,240,868
超過90天至1年內	18,423,964	17,652,608
超過1年	2,707,350	2,035,087
	31,776,413	33,928,563

(b) 於2025年6月30日，其他應付賬款主要包括應付已清盤附屬公司或已出售附屬公司款項人民幣4,557,342,000元(2024年12月31日：人民幣3,798,845,000元)及收取客戶按金人民幣2,698,117,000元(2024年12月31日：人民幣2,653,344,000元)。除此之外，剩餘款項主要包括股權應付款項、承建商的訂金、租戶及酒店客戶的租賃按金以及代政府機構向客戶收取的費用。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

14.應付關聯方款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 聯營公司	2,672,529	2,747,359
— 合營企業	8,374,586	8,285,102
— 非控制性權益	2,490,545	3,061,797
— 控股股東控制的實體	6,229,873	6,331,606
	19,767,533	20,425,864

應付聯營公司及合營企業款項主要指就採購建材及進行其他經營和融資活動而預收的款項。應付非控制性權益款項主要指非控股股東為物業發展注入的資金。應付控股股東控制的實體的款項主要指由許榮茂先生實益擁有的實體為本集團一般營運資金用途而注入的資金。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

15.按性質分類的支出

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本及其他	11,567,024	23,876,359
員工成本—包括董事酬金	1,999,138	2,302,738
廣告、宣傳和佣金成本	383,621	314,950
企業及辦公開支	343,809	379,586
銷售物業的稅項及附加稅	93,361	162,557
折舊及攤銷	339,918	507,465
酒店營運產生的直接開支	378,666	373,522
諮詢費	58,083	97,889
使用權資產攤銷	70,597	73,692
慈善捐款	—	205
罰款	440,050	489,144
金融資產減值撥備	1,758,075	517,144
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	2,382,326	3,188,087
無形資產減值虧損	34,742	—
其他開支	350,249	191,295
總計	20,199,659	32,474,633

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

16. 其他收入／其他收益或(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
已收政府補助金	10,429	10,369
其他收益／(虧損)－淨額		
罰款收入(附註)	24,585	22,832
出售附屬公司(失去控制權)之(虧損)／收益淨額(附註23(a))	(45,244)	32,287
附屬公司清算收益／(虧損)淨額(附註23(b))	385,550	(614,337)
歸類為持作出售資產之減值虧損	(73,333)	—
債務清償虧損	—	(9,653,825)
使用權資產減值虧損撥備	—	(999,589)
其他	55,054	285,590
	346,612	(10,927,042)
	357,041	(10,916,673)

附註：

罰款收入指向違反物業銷售買賣協議的買家或提前終止租約的租戶收取的罰款。

17. 融資成本／(收入)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
—短期銀行存款利息收入	(29,935)	(66,650)
—淨匯兌收益(附註)	(1,079,303)	—
融資收入	(1,109,238)	(66,650)
借貸利息	3,850,004	8,256,430
優先票據利息	1,151,184	1,141,234
已付／應付租賃負債的利息費用	1,430	2,490
	5,002,618	9,400,154
淨匯兌虧損(附註)	—	791,673
減：資本化利息及匯兌虧損	(712,683)	(1,491,839)
融資成本	4,289,935	8,699,988
融資成本淨額	3,180,697	8,633,338

附註：

淨匯兌(收益)／虧損主要來自換算外幣借貸。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

18. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	402,530	491,476
— 中國土地增值稅	494,678	604,686
	897,208	1,096,162
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	11,536	14,487
	908,744	1,110,649

香港利得稅

香港利得稅按估計應課稅利潤的16.5%計算。

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。

中國土地增值稅

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

中國預扣所得稅

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

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

19. 股息

截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月，並無宣派任何股息。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

20. 每股虧損

每股基本虧損乃按歸屬於本公司權益持有人之虧損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	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
歸屬於本公司權益持有人之虧損(人民幣千元)	(8,934,138)	(22,667,515)
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,787,569	3,787,569
每股基本虧損(人民幣元)	(2.36)	(5.98)

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，故截至2025年及2024年6月30日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

21. 或然事項及財務擔保合同

(a) 本集團有以下或然負債：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
提供予若干買家的按揭融資擔保	29,160,491	30,503,172

附註：

本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權保留法定業權及收回有關物業的所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款的日期開始，至本集團為承按人取得「房地產權證」或本集團於建築竣工後取得「大產權證」為止。在拖欠還款的情況下，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在中期簡明綜合財務報表中就擔保作出撥備。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

21. 或然事項及財務擔保合同(續)

- (b) 於2025年6月30日，本集團就若干合營企業及聯營公司的銀行及其他借貸為該等公司提供財務擔保，該等借貸金額約為人民幣23,462,240,000元(2024年12月31日：約人民幣23,653,532,000元)，於2026年或之前到期。預期該等擔保不會導致本集團資源的重大流出，且由於財務擔保合同虧損的估計公允價值並不重大，故此並無就此確認財務負債。

(c) 訴訟或然事項

截至中期簡明綜合財務報表核准之日，本集團正處理與綜合借貸或財務擔保及其他事項有關的各項法律訴訟。董事已評估上述訴訟事項對截至2025年6月30日止六個月中期簡明綜合財務報表的影響。本集團正積極與相關債權人商討並尋求多種方式以解決該等訴訟，董事認為該等訴訟(個別或共同)不會對本集團現階段的經營業績、現金流量及財務狀況產生重大不利影響。

22. 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	514,517	516,707
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	5,907,469	5,897,469
— 本集團發展作銷售用途的物業	20,467,793	21,199,167
	26,889,779	27,613,343

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

23. 重大出售／清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易

截至2025年6月30日止六個月，本集團的重大出售或清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易如下。

(a) 出售附屬公司(失去控制權)

截至2025年6月30日止六個月，本集團失去若干附屬公司的控制權。該項出售導致現金流出淨額共約人民幣17,240,000元和淨虧損約人民幣45,244,000元。

所出售之資產淨值和所出售之虧損與出售現金流出的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	21,657
物業及設備	132
無形資產	1,737
遞延所得稅資產	781
應收關聯方款項	16,354
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	152,918
應付貿易賬款及其他應付賬款	(48,483)
合約負債	(923)
應付所得稅	(1,973)
應付本集團款項	(117,695)
遞延所得稅負債	(652)
可識別資產淨值總額	23,853
非控制性權益	25,808
歸屬於本公司權益持有人之資產淨值	49,661
現金代價	4,417
所出售之資產淨值	(49,661)
出售之虧損淨額(附註16)	(45,244)
已收現金代價	4,417
減：所出售實體之現金及現金等價物	(21,657)
出售導致現金流出淨額	(17,240)

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

23. 重大出售／清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(b) 清算附屬公司

截至2025年6月30日止六個月，中國法院應若干債權人申請裁定清算本集團若干附屬公司，並已進入接管程序。董事認為，接管開始後，本集團對有關附屬公司失去控制權，因此其後不再將有關附屬公司納入合併範圍。該清算導致現金流出淨額共約人民幣54,047,000元及淨收益約人民幣385,550,000元。

已終止納入合併的資產淨值以及清算收益及現金流出的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	54,047
存貨	154,869
物業及設備	100
應收本集團款項	2,074,816
應收關聯方款項	117,772
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	1,191,216
預付所得稅	8,179
遞延所得稅資產	84,815
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,102,475)
合約負債	(723,768)
應付關聯方款項	(10,877)
應付所得稅	(76,468)
可識別資產淨值總額	1,772,226
非控制性權益	(145,745)
歸屬於本公司權益持有人之資產淨值	1,626,481
代價	2,012,031
已終止納入合併的資產淨值	(1,626,481)
清算附屬公司收益(附註16)	385,550
終止納入合併導致現金流出淨額	(54,047)

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

23. 重大出售／清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(c) 與非控制性權益進行的交易

(i) 非控制性權益注資

截至2025年6月30日止六個月，非控制性權益向本集團的若干附屬公司多次注資，總額為人民幣19,850,000元。

(ii) 不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動

期內，本集團所有者權益變動對歸屬於本公司權益持有人之權益的影響概述如下：

	收購日 人民幣千元 (未經審核)
所收購非控制性權益的賬面淨值	103,276
以其他應收賬款結算的代價	(142,232)
本期間已收非控制性權益的代價	76,611
歸屬於本公司權益持有人之權益增加	37,655

附註：

截至2025年6月30日止六個月，本集團以代價淨額約人民幣65,621,000元收購及出售附屬公司額外權益。本集團確認非控制性權益減少約人民幣103,276,000元及歸屬於本公司權益持有人之權益增加約人民幣37,655,000元。

24. 關聯方交易

本集團由Gemfair Investments Limited(在英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司53.87%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(a) 除於中期簡明綜合財務報表其他內容所披露者外，本集團已訂立以下主要關聯方交易。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
品牌管理費收入	1,144	2,015
向關聯公司出售建材	241	51
	1,385	2,066

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

24. 關聯方交易 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	3,158	6,226
— 退休計劃供款	176	176
	3,334	6,402

25. 報告期後事項

- (a) 於2025年7月3日，本公司的間接全資附屬公司(「賣方」)與富華置地有限公司(「買方」)、北京富華運通房地產開發有限公司(「項目公司」)及富華永嘉文化集團有限公司訂立該協議，據此，賣方同意向買方出售其於項目公司50%股權及債權，總代價約為人民幣1.562億元。

項目公司為一家物業開發公司並持有該項目，該項目為位於北京的綜合商業及商用綜合體。於出售事項完成後，本集團將不再於項目公司擁有任何權益。

- (b) 就本集團境外債務重組的進展而言，各項重組條件均已獲達成，而重組生效日期落實為2025年7月21日。因此，本集團於重組計劃下的境外債務已全額解除及免除，以換取根據計劃條款於重組生效日期向計劃債權人發行若干金額的新債務工具。

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於2025年下半年解除，以換取控股股東票據及控股股東強制可換股債券。

- (c) 報告期後，截至本中期簡明綜合財務報表批准日，根據於2025年7月21日所發行的2026年到期零息強制可換股債券的轉換按每股股份6港元的轉換價發行了合計4,233,933,124股新股份，佔相關事件發生前已發行股份總數的111.48%。

26. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2025年8月27日獲本公司董事會批准。



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

