

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份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 PROPERTY HOLDINGS LIMITED 世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2014年6月30日止六個月
中期業績公佈

業績摘要

1. 營業額為人民幣236.8億元，較2013年同期大幅上升42.0%。
2. 毛利額上升36.3%至人民幣80.7億元(2013年同期：人民幣59.2億元)，毛利率由2013年同期的35.5%輕微下降至34.1%。
3. 股東應佔利潤上升20.5%至人民幣41.8億元。撇除稅後主要非現金項目，期內股東應佔核心業務的利潤約為人民幣36.3億元，較2013年同期上升21.2%。
4. 每股基本盈利為人民幣120.83分，較2013年同期上升20.7%。
5. 2014年上半年合約銷售額為人民幣321.1億元，同比輕微下降1.0%。
6. 於2014年6月30日，本集團按應佔權益持有土地儲備約為3,690萬平方米。
7. 於2014年6月30日，本集團可動用的資金約為人民幣411億元，包括持有現金約人民幣211億元及可使用之銀行授信餘額約人民幣200億元。
8. 於2014年6月30日的淨負債率為58.4%。
9. 董事會宣派中期股息每股30港仙(2013年中期：無)。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」或「本公司」)，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2014年6月30日止六個月中期業績報告。

回顧及展望

2014年上半年全國宏觀經濟增速持續趨緩，房地產市場整體下行與城市分化並存趨勢顯著，中央政府著力長效機制建設，地方政府實施分類指導、因地制宜。國土部牽頭的部級聯席會議出台了「不動產登記完成時間表」，中央加速棚改，推進共有產權試點展開。針對當地市場形勢變化，部分城市積極通過信貸、公積金等方式鼓勵剛需，緩解市場下行的壓力。

受需求不足、庫存高企影響，百城價格指數持續上漲23個月後連續兩個月下跌，全國主要城市住宅價格進入調整期。受信貸收緊及市場預期影響，新房成交明顯下降，庫存創歷史新高。土地市場上半年推出及成交不及去年同期，樓面價同比上漲，溢價率回落。

百城均價連續上漲近兩年後於今年5月首次下跌，6月跌幅擴大。根據中國房地產指數系統對100個城市的全樣本調查資料顯示，2014年上半年受信貸收緊、市場觀望情緒蔓延影響，百城住宅均價進入調整期。其中1月至4月百城住宅均價保持上漲但漲幅持續收窄，於4月漲幅收窄至0.10%；今年5月百城均價在自2012年6月連續上漲23個月後首次下跌，跌幅為0.32%；今年6月百城住宅均價為每平方米人民幣10,923元。

城市之間住宅價格分化明顯，一線城市漲幅收窄，二、三線城市由漲轉跌。2014年1月至6月期間，百城住宅均價累計上漲0.83%，其中5月至6月累計下跌0.82%；2013年1月至6月累計上漲5.59%，5月至6月累計上漲1.58%。具體來看，一線城市上半年累計上漲2.64%，遠低於去年同期的8.47%；二、三線城市價格由漲轉跌，上半年累計跌幅分別為1.10%及0.88%，而2013年同期分別累計上漲2.75%及3.90%。

中央調控更注重穩定性，地方因地制宜，雙向調控、分類指導成為全國政策實施的主要方向。各地房地產市場表現持續分化，頻繁出現政策微調。踏入下半年不斷有城市正式取消限購，地方政策調整有所突破。全國政策堅持保自住抑投資的底線，地方因地制宜靈活調整政策，是當前階段樓市政策調整的主要基調。

從政策及市場發展趨勢來看，下半年度長效機制將繼續有序推進，地方政策將更趨靈活，更多城市或將調整監管政策。隨著推盤高峰到來，預計市場供大於求態勢延續，去庫存仍是下半年主要基調。基於目前的市場環境、宏觀經濟以及貨幣政策趨勢，預期下半年信貸政策將加大對自住型需求的支持，地方政府部門將積極引導市場預期，更多城市將調整限購政策，企業因經營壓力將加大促銷力度。多方面刺激需求措施如能及時出台並得到有效執行的條件下，市場預期將逐漸趨穩，剛性需求有序釋放，下半年市場或將逐步探底趨穩。

與此同時，2014年3月國家出台了《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，提出要將目前的常住人口城鎮化率由53.7%提升到60.0%的目標，這一措施將有力帶動工業化的發展，帶動非農產業在城鎮集聚，農村人口向城鎮集中，推動國家整體經濟發展。

在市場周期性的波動環境下行業競爭日趨激烈，房企比併更靈活的調整能力，十大品牌房企於2014年上半年的市場份額繼續提高。本集團上半年合約銷售額達人民幣321.1億元，在整體行業處於資金壓力大、銷售環境普遍下行的情況下，銷售業績與去年同期持平實屬不易，全國排行由第九位上升至第八位。

本集團於2014年上半年確認收入為人民幣236.8億元，較2013年同期大幅上升42.0%；經營利潤上升25.1%至約人民幣71.9億元；股東應佔利潤為人民幣41.8億元，較去年同期上升20.5%。撇除稅後主要非現金項目：投資物業的公允價值收益人民幣6.68億元(2013年上半年：人民幣5.07億元)，出售附屬公司股權淨收益人民幣0.49億元(2013年上半年：出售一間合營企業股權淨收益人民幣1.01億元)，折舊及攤銷人民幣1.61億元(2013年上半

年：人民幣1.14億元)及商譽減值人民幣624萬元(2013年上半年：人民幣1,918萬元)等調整共人民幣5.50億元(2013年上半年：人民幣4.75億元)，股東應佔核心業務利潤約為人民幣36.30億元(2013年上半年：人民幣29.95億元)，同比上升21.2%。為回饋股東的支持，本公司董事會(「董事會」)宣派截至2014年6月30日止中期股息每股30港仙(2013年同期：無)。

銷售業績

本集團於2014年年初訂下的全年合約銷售額目標為人民幣800億元，本集團於2014年上半年實現合約銷售額人民幣321.1億元，完成全年目標的40.1%，累計銷售面積達262萬平方米，平均售價為每平方米人民幣12,256元。截至2014年8月26日止，本集團累計未入賬合約銷售額超過人民幣700億元。

逆市突圍－深耕城市、八盤奪冠

2014年上半年，中國樓市再次進入調整期，在這輪以「成交萎縮、庫存積壓」為標誌的低迷市場情況下，本集團實現逆市突圍，在南京、張家港、常州、蘇州、福州、晉江、石獅及廈門這八個新興城市銷冠。期內，八個城市實現銷售如下：福州閩侯世茂御龍灣(人民幣22.3億元)、南京世茂外灘新城(人民幣22.1億元)、廈門世茂湖濱首府(人民幣21.4億元)、石獅世茂摩天城(人民幣17.4億元)、晉江世茂禦龍灣(人民幣14.7億元)、蘇州世茂廣場(人民幣12.6億元)、張家港世茂九溪墅(人民幣10.4億元)及常州世茂香檳湖(人民幣6.0億元)。

在上半年市場持續疲軟的態勢下，本集團於6月份的合約銷售額為人民幣80.7億元，這是本集團企業發展歷史上的單月銷售額新高，也是本集團繼3月至5月份單月銷售金額連超人民幣60億元之後，連續第四個月銷售金額持續增長。

品牌建設－服務客戶、進化城市

世茂房地產於2013年制定的「城市進化先行者」和「生活方式服務商」戰略，今年在各地項目全面落地。首先是導入國際資源，推動城市產業升級。期內，意大利大使及意大利商務考察團、石獅市政府、本集團與米蘭世界博覽會中國企業聯合館執委會四方達成合作共識，本集團將協同石獅市政府引入意大利的國際頂級資源，在石獅和意大利之間搭建一個世界級的跨國產城聯動平台，藉此推動石獅產業升級。本集團並與米蘭世界博覽會

中國企業聯合會執委會簽署協議，參與2015年米蘭世界博覽會。在此戰略合作中，以「城市進化先行者」和「生活方式服務商」為目標的本集團創下三項記錄，成為首家參展2015年米蘭世界博覽會中國企業聯合會的地產企業、首家旗下項目將全面進駐「意大利時尚中心」的地產企業及在石獅歷史上，首家與政府合力，達成與世界博覽會、意大利多方戰略合作的企業。

此外，在激烈的競爭環境下，產品的差異化價值特色越來越突出。以植入生活理念，引領城市全新風尚為目標。本集團在中南區及東北區舉行生活藝術展，由以往房地產開發商變身為生活方式提供商，以文化生活深入城市靈魂，以生活方式打造差異化品牌競爭。隨著下半年更多以此戰略理念打造的項目開盤銷售，前期營造的品牌影響力，將更多轉化為對銷售業績的支撐。

6月底，世茂房地產在有「中國工業第一縣」之稱的江陰的首個項目世茂禦龍灣亮相，並引進全江陰第一所外國語學校—西外外國語學校、全市首個意大利時尚生活中心、以及世茂主題樂園等全球資源。

同時，繼全球海拔最低的上海世茂新體驗洲際酒店(深坑酒店)將於上海落成之後，世茂房地產在江陰公佈了「懸崖酒店」規劃。規劃顯示，江陰世茂禦龍灣將創造五項江陰第一，以新地標的姿態提升城市價值，成為長三角一站式全家庭棲居基地。即將入市的泉州世茂紫茂府項目、杭州世茂華家池項目、以及已於6月底入市的泉州世茂海上世界等特色項目，也積極參與城市建設。

本集團於2012年開始啟動「服務價值年」戰略，全面升級對客戶軟性服務，2014年作為對「服務價值年」戰略的持續和升級，世茂房地產在行業內首先啟動「雲服務」戰略，將發端於IT產業的最新「雲服務」模式引入地產領域，跨界整合雄厚資源，為業主提供全面的生活服務。目前這些服務已覆蓋教育、健康維護、商務出行、設計定制和消費休閒等多個領域，令世茂的品牌形象和業主滿意度得到全面提升。

土地儲備－更趨謹慎、合理開發

本集團於2014年上半年持續關注重點一、二線城市的優質土地資源，進佔了重慶及西安二線城市。由於受信貸政策收緊、銷售競爭加劇等因素影響，拿地更趨謹慎。2014年上半年，本集團於江陰、銀川、泉州、晉江、重慶、杭州、南寧及西安增加住宅土地儲備416萬平方米。目前，世茂房地產旗下擁有112個項目，分佈於全國42個城市，共3,690萬平方米的優質土地。上述開發項目均經過大量科學調研和詳細測算，符合集團內部制定之土地儲備標準，為當地的核心區域或高潛地段。優質土地資源及嚴謹的土地成本控制，必成為本集團在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

強化財務結構

2014年上半年，本集團秉持穩健策略，採取措施優化資金結構、降低資金成本。於2014年1月22日成功發行於2021年到期的6億美元高級票據後，本集團將新增貸款及債券用於歸還部分高息短期貸款和債券，進一步降低利息成本。本集團繼續維持和開拓與中國銀行(香港)有限公司、中國農業銀行股份有限公司、中國建設銀行股份有限公司，以及多家金融機構開展戰略合作，融資額度充裕。為支持本集團的穩健發展，本集團於2014年7月31日獲得了4年期7.36億美元等值銀團貸款，於2014年8月提前贖回了於2017年到期的5億美元高級票據。本集團亦持有充足現金，截至2014年6月30日止本集團持有現金約為人民幣211億元，未提用貸款額度約為人民幣200億元。

致謝

本人謹代表董事會向全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶給予我們的大力支持，以及與本公司一同努力的董事、管理層及員工，表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持及關注。

許榮茂
主席

香港，2014年8月26日

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。截至2014年6月30日止，本集團營業額達到人民幣236.8億元，較2013年同期人民幣166.8億元增長42.0%。期內物業銷售收入為人民幣226.1億元，佔收益總額的95.5%，較2013年同期增長達44.1%。平均入賬銷售價格從2013年上半年每平方米人民幣11,059元上升4.2%到2014年上半年每平方米人民幣11,518元。本集團部份項目議價能力增強，導致平均入賬銷售價格有所上調。2014年上半年本集團旗下入賬項目總數為47個，較2013年同期的41個為多。其中，廈門世茂海峽大廈成績斐然，入賬銷售收入達人民幣23.6億元。第二位為紹興世茂迪蕩新城，入賬銷售收入達人民幣16.5億元。第三位為成都世茂玉錦灣，入賬銷售收入達人民幣14.3億元。

2) 銷售穩定增長，達全年銷售目標

物業銷售方面，2014年上半年本集團合約銷售額達人民幣321.1億元，完成全年銷售目標的40.1%。累計銷售面積達262萬平方米，平均售價為每平方米人民幣12,256元。

在整體行業處於資金壓力大及銷售環境普遍下行的情況下，本集團的銷售業績平穩，證明管理層銷售策略行之有效。展望2014年下半年，本集團將推出約360萬平方米的可售面積，連同截至2014年6月30日止約380萬平方米的可售面積，本集團於2014年下半年可出售總面積約為740萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

面對市場的波動，本集團及時調整了相應的供貨策略及開工計劃，推遲或取消部份同質化產品及庫存較多項目的供貨。2014年上半年在建面積達1,650萬平方米，調整或暫停開工面積約為270萬平方米，預計全年調減開工面積約為15%。2014年上半年竣工的總樓面面積約為250萬平方米，較去年同期的190萬平方米上升32%。於2014年6月30日，本集團於42個城市共有112個發展中項目，在建項目的數目增加為本集團未來發展奠定了堅實基礎。展望2014年下半年，為保持資金實力，本集團計劃全年竣工樓面面積約750萬平方米，較2013年同期增加47%。

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

為支持集團持續發展，本集團在收購土地方面亦採取積極而嚴謹的態度，本集團於2014年上半年於江陰、銀川、泉州、晉江、重慶、杭州、南寧及西安增加416萬平方米住宅土地儲備。目前，世茂房地產旗下擁有112個項目，分佈於全國42個城市，共3,690萬平方米的優質土地，優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為世茂房地產在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

本集團於回顧期內收購土地如下：

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 建築面積 (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	集團權益
(i) 世茂房地產						
1. 江陰禦龍灣	2014年1月	住宅及商業	617.01	575,056	1,567	68.49%
2. 銀川綠博園	2014年1月	住宅、商業 及辦公	260.63	309,535	842	100%
3. 泉州台商投資區	2014年1月	住宅及商服	589.75	869,491	1,206	56.22%
4. 晉江紫帽一期	2014年1月	住宅及商業	747.60	486,219	2,888	53.24%
5. 重慶照母山	2014年1月	住宅	1,425.48	663,284	2,419	100%
6. 杭州浙江之門	2014年4月	商業及辦公	1,488.00	270,856	5,494	100%
7. 南寧五象新區	2014年5月	住宅及商業	591.60	479,384	1,234	100%
8. 西安鳳城路	2014年6月	住宅及商服	506.42	504,163	1,435	70%
小計			6,226.49	4,157,988	1,497	
(ii) 上海世茂						
濟南火車站 北廣場	2014年1月	住宅及商業	723.76	1,683,147	1,366	31.47%

從土地成本來看，新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣1,497元(不包括上海世茂股份有限公司(「上海世茂」))。本集團以一貫審慎的態度擴充土地儲備，秉承穩健經營的一貫作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。於2014年6月30日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣2,246元，相對低廉的土地成本為日後利潤率的提高提供了有效保證。

於2014年6月30日，世茂房地產以3,690萬平方米(應佔權益)的土地儲備，位於中國房地產土地儲備排名前列。從地域來看，2014年上半年世茂房地產新增土地儲備主要分佈在發展潛力巨大、房地產市場尚未飽和的省會級二、三線城市，確保了項目的發展空間及抗風險能力。

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過持有上海世茂64.22%的股權發展商業房地產，上海世茂致力於商業地產的開發與經營，在積極把握國內商業地產市場發展機遇的同時，通過實施商業地產專業化開發和經營策略，提供多元化的商業物業和品質優異的服務，不斷提升綜合競爭力，力爭成為優秀的專業化開發及運營商業地產上市公司。

期內，上海世茂進一步增強經營管理能力，上海世茂下屬商業地產開發、商業廣場運營、院線投資經營等多元業態經營業務繼續保持良好的發展勢頭，經營水準得到不斷提升。

上海世茂於2014年上半年實現合約銷售額人民幣72.1億元，同比增長1%，較年初制定的人民幣160億元銷售目標已完成45%，銷售簽約面積49.7萬平方米，同比減少2%，簽約單價達每平方米人民幣14,500元。上半年，上海世茂持續推動於青島、濟南、石獅、廈門、南京、無錫、蘇州、武漢、徐州及常州等項目的銷售，取得較好的銷售業績。下半年，上海世茂將進一步努力提升各專業條線的管控能力，以市場和客戶為導向，以年度經營策略與目標為核心，不斷提升專業團隊管理水準，確保上海世茂全年目標的完成。

商業廣場運營方面，期內，濟南世茂國際廣場於5月1日正式對外營業。濟南世茂國際廣場(購物中心)位於濟南市中心核心區域，毗鄰濟南標誌性建築解放閣、泉城廣場，北接濟南「金街」泉城路，建築面積約11萬平方米，是上海世茂精心打造的集創意、社交、時尚與商業等全新消費理念融為一體的商業中心。此外，期內，上海世茂有序開展下屬上海、紹興、蘇州、常熟、昆山及徐州等商業廣場的品質提升工作、招商調改工作、現場管理和物業服務水準提升工作，積極主動地面對不斷變化的市場環境和競爭格局，努力滿足商業發展趨勢和消費行為需求，更多地在商業經營過程中，完善商戶業態佈局、消費體驗與購物環境，協助商戶達到良好的經營水準，藉此不斷提升商場的溢價能力和品質空間。

院線投資經營方面，2014年上半年，中國電影市場繼續保持快速發展勢頭，內地票房實現超過人民幣135億元，較2013年同期增長約25%，觀影人次超過3.8億人次，較2013年同期增幅約25%。報告期內，通過已投入運營的15家影院的共同努力，上半年世茂院線實現營業收入人民幣1.03億元，同比大幅增長40.7%，為超過312萬人次提供了觀影服務，同比增長40%。各家影院門店在票房、賣品、廣告等方面收入均實現顯著增長。截至2014年6月30日止，世茂院線在全國各地已開業經營15家門店以並擁有140塊銀幕，影院座位數亦增加至2.1萬個。下半年，世茂院線將繼續圍繞年度經營目標積極開展各項工作，努力在排片放映、賣品銷售、設備更新、客流引導等方面取得進一步提升，同時將有序展開新門店拓展和新開影院籌備工作，確保全年經營業績的達成。期內，上海世茂參與投資的電視劇作品《一僕二主》於3月19日登陸內地主要衛視播出，開播15天穩居全國衛視黃金劇場同時段收視率榜首，收視率不斷創下新高；根據藝恩諮詢統計資料，《一僕二主》在上半年十大高收視率電視劇中穩居第二。上海世茂參與投資的電影作品《閨蜜》於7月31日在全國各大院線上映，取得良好的市場反響與票房佳績。

兒童事業發展方面，報告期內，「世天樂樂城」根據門店經營的實際情況，積極調整管理架構和人員配置，強化門店、區域、總部的管理體系。各家門店進一步規範服務標準，提升服務品質，優化內部管理流程，增強門店運營能力；在不斷豐富兒童經營內容的同時，上海世茂將進一步借助兒童教育及娛樂等市場的發展，不斷探索差異化經營的商業模式，尋求在行業競爭中取得獨特的發展軌跡。

酒店經營

截至2014年6月30日止，本集團已開業的酒店有九家，包括上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、上海世茂佘山艾美酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂假日酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店、紹興世茂皇冠假日酒店及福州世茂洲際酒店。目前，本集團擁有酒店總客房數達3,900間。

2014年1月福州世茂洲際酒店盛大開業，該酒店位於福州的世茂國際中心內，建築樓高58層，是迄今為止福州市的最高樓。2014年下半年本集團自主經營的第一家五星酒店—泰州茂禦酒店及第一家有限服務酒店松江睿選酒店即將開業，本集團在酒店領域已經從單純的業主轉變成酒店經營者，這將是世茂酒店的重要里程碑。另外，天津生態城世茂希爾頓酒店也計劃在2014年下半年開業。

2014年上半年世茂房地產旗下各家酒店合計完成收入人民幣5.376億元，同比增加16.8%。本集團酒店業績正在不斷進步，按收入比例看，本集團位於上海的三家酒店仍然在整體業績中充當關鍵的角色。上海虹橋國家會展中心於六月底完工，上海將成為世界上單個城市展覽面積最大的城市；上海迪士尼樂園將於2015底開門迎客；上海自貿區的開張及不斷完善，這無疑都將為上海酒店業帶來商機。2014年上半年國內旅遊人數及旅遊收入均實現了兩位數增長。受隨國內中高收入水平國民數量持續增長、對更高品質旅遊環境的追求等綜合因素影響，人們對入住中高端酒店的需求將越來越多，個人消費將逐漸成為酒店消費的主要群體，而位於上海、南京、福州、天津、武漢、瀋陽及廈門等一二線城市的酒店無疑將從中受益。

財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	2014年上半年 人民幣百萬元	2013年上半年 人民幣百萬元
收入	23,675.4	16,676.9
毛利	8,073.6	5,923.6
經營利潤	7,188.6	5,745.9
股東應佔利潤	4,180.3	3,470.2
每股盈利—基本(人民幣分)	120.8	100.1

1. 收入

截至2014年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣236.754億元(2013年上半年：人民幣166.769億元)，較2013年同期增加42.0%。95.5% (2013年上半年：94.1%)的收入來自物業銷售，以及4.5% (2013年上半年：5.9%)的收入來自酒店經營、商業物業租賃及其他業務。

收入的組成部分分析如下：

	2014年上半年 人民幣百萬元	2013年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	22,604.6	15,689.5
酒店經營收入	537.6	460.2
投資物業租金收入	260.0	235.8
其他	273.2	291.4
	<hr/>	<hr/>
合計	23,675.4	16,676.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(i) 物業銷售

截至2014年及2013年6月30日止六個月銷售的物業載列如下：

	2014年上半年		2013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
a) 世茂房地產				
紹興世茂迪蕩新城	152,761	1,652	3,374	89
成都世茂玉錦灣	108,997	1,432	—	—
福州閩侯世茂御龍灣	152,323	1,399	239,832	2,493
南京世茂君望墅	79,440	1,352	—	—
蘇州世茂運河城	117,937	1,342	56,444	620
昆山世茂東壹號	171,730	1,249	1,129	9
張家港世茂九溪墅	63,405	1,066	—	—
福建晉江世茂禦龍灣	124,348	1,020	122,868	2,498
廈門世茂湖濱首府	37,245	913	3,193	110
武漢世茂錦繡長江	75,256	874	95,596	837
常州世茂香檳湖	85,239	608	4,208	27
青島世茂公園美地	54,553	551	107,396	930
大連世茂禦龍海灣	55,507	506	11,730	123
瀋陽世茂五裡河	40,492	472	3,795	45
文昌世茂怒放海	42,767	449	—	—
天津世茂濕地公元	44,418	375	8,468	78
蘇州世茂石湖灣	13,141	321	—	—
泰州世茂河濱花園	38,404	198	2,524	14
武漢世茂林嶼岸	14,520	180	—	—
大連世茂融城	18,426	170	439	5
咸陽世茂中心	25,394	159	18,454	375
哈爾濱世茂濱江新城	23,375	128	41,951	375
嘉興世茂新城	17,256	106	6,584	64
瀋陽世茂諾丁山	8,927	99	193	2
武漢世茂龍灣	14,210	80	—	—
成都世茂城	9,500	52	9,707	72
徐州世茂東都	5,119	47	—	—
南通世茂濕地公元	4,372	43	—	—
上海世茂佘山里	2,000	42	—	—
寧波世茂海春曉	3,382	32	38,738	418
余姚世茂牟山湖	4,077	30	—	—
寧波世茂世界灣	2,928	27	4,430	53
杭州世茂江濱花園	2,351	17	31,032	296
寧波世茂龍灣	1,051	11	—	—

	2014年上半年		2013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
上海世茂愛馬尚郡	447	4	2,401	37
昆山世茂蝶湖灣	-	-	157,146	968
無錫世茂首府	-	-	69,019	634
紹興天際中心	-	-	25,145	328
寧波象山世茂大目灣	-	-	14,103	211
北京世茂宮園	-	-	5,397	92
上海世茂濱江花園	-	-	689	57
煙台世茂海灣一號	-	-	3,775	33
牡丹江世茂假日山水	-	-	7,211	28
小計(a)	1,615,298	17,006	1,096,971	11,921
b) 上海世茂				
廈門世茂海峽大廈	91,417	2,355	-	-
青島世茂諾沙灣	95,578	1,196	47,436	685
青島世奧大廈	26,684	559	-	-
武漢世茂嘉年華	49,690	458	5,597	44
南京世茂外灘新城	45,637	377	7,818	154
蘇州世茂運河城(商業)	18,473	303	49,086	580
上海世茂新體驗	6,002	169	69,101	1,013
濟南世茂天城	6,559	128	-	-
昆山世茂國際城	3,000	32	6,915	88
蕪湖世茂濱江花園(商業)	3,029	10	-	-
常州世茂新城(商業)	830	8	-	-
徐州世茂東都(商業)	330	4	16,568	218
常熟世茂世紀中心(商業)	-	-	115,200	952
杭州世茂江濱COSMO	-	-	3,795	32
紹興世茂迪蕩新城(商業)	-	-	315	3
小計(b)	347,229	5,599	321,831	3,769
合計(a)+(b)	<u>1,962,527</u>	<u>22,605</u>	<u>1,418,802</u>	<u>15,690</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2014年上半年 人民幣百萬元	2013年上半年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	71.0	58.7
上海世茂皇家艾美酒店	182.6	182.6
上海外灘茂悅大酒店	162.2	164.9
牡丹江世茂假日酒店	11.6	11.7
南京世茂濱江希爾頓酒店	36.6	26.7
紹興世茂假日酒店	16.2	15.6
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	19.1	—
紹興世茂皇冠假日酒店	16.7	—
福州世茂洲際酒店	21.6	—
合計	<u>537.6</u>	<u>460.2</u>

酒店經營收入增加約16.8%，由約人民幣4.602億元增加至截至2014年6月30日止六個月的人民幣5.376億元。酒店經營收入增加主要源自三家新開業的酒店。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入約為人民幣2.600億元，增加10.3%，乃由於平均租金增長所致。

其他收入約為人民幣2.732億元(2013年上半年：人民幣2.914億元)，主要來自經營百貨公司及電影院。

	2014年上半年 人民幣百萬元	2013年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	77.1	80.2
北京世茂大廈	66.2	57.7
常熟購物中心	7.7	7.6
上海世茂商都	18.0	17.1
蘇州世茂運河城	10.1	6.3
紹興世茂迪蕩新城	49.1	40.7
昆山世茂廣場	13.2	9.1
蕪湖世茂濱江花園(商業)	3.0	3.0
徐州世茂東都(商業)	4.8	4.4
雜項租金收入	10.8	9.7
其他	273.2	291.4
合計	<u>533.2</u>	<u>527.2</u>

2. 銷售成本

銷售成本上升45.1%，由截至2013年6月30日止六個月的人民幣107.533億元增加至截至2014年6月30日止六個月的約人民幣156.019億元，主要由於已交付物業面積增加令已售物業成本相應增加所致。

銷售成本的分析如下：

	2014年上半年 人民幣百萬元	2013年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	1,344.4	939.8
土地成本及建築成本	12,705.3	8,675.7
資本化借貸成本	1,250.5	922.1
酒店、商業物業和其他直接經營成本	301.7	215.7
合計	<u>15,601.9</u>	<u>10,753.3</u>

3. 投資物業公允價值收益

於回顧期內，本集團錄得公允價值收益總額約人民幣10.971億元(2013年上半年：人民幣8.558億元)，主要受益於若干投資物業價值進一步上升及投資物業數量增加。經確認的扣除遞延所得稅項約人民幣2.743億元後的公允價值收益淨額共為人民幣8.228億元(2013年上半年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益為人民幣6.419億元)。

4. 其他收益

截至2014年6月30日止六個月之其他收益約為人民幣1.216億元(2013年上半年：人民幣5.455億元)，主要包括出售附屬公司股權收益及政府補助。

5. 銷售及營銷成本和行政開支

期內營銷及市場推廣成本約為人民幣6.249億元(2013年上半年：人民幣5.375億元)。營銷及市場推廣成本較2013年同期增加16.3%，隨著投入預售項目數量增加而相應增加。期內行政開支為人民幣14.149億元(2013年上半年：人民幣9.843億元)，增加43.7%，主要由於隨著業務擴張令人工成本及企業與辦公室開支增加所致。此外，2014年三家新酒店開業亦導致酒店費用增加。

6. 經營利潤

截至2014年6月30日止六個月之經營利潤約為人民幣71.886億元，較2013年上半年增加25.1%。此乃主要由於收入及毛利增加。

7. 融資成本淨額

融資成本淨額增至約人民幣1.125億元(2013年上半年：人民幣1,960萬元)，主要由於期內借貸增加令利息開支相應增加。

8. 應佔聯營公司及合營企業業績

2014年上半年應佔聯營公司虧損約為人民幣6,955萬元(2013年上半年：應佔虧損人民幣4,596萬元)，主要由於廣州亞運城項目、海峽建設及廣州金融城產生虧損所致。應佔合營企業虧損為人民幣1,337萬元(2013年上半年：應佔利潤人民幣2.724億元)，乃由於2014年上半年杭州兩間合營企業結利減少所致。

9. 稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣23.349億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣4.748億元(2013年上半年：人民幣21.626億元，其中土地增值稅為人民幣8.500億元)。

10. 股東應佔利潤

期內股東應佔利潤上升20.5%，由2013年上半年的約人民幣34.7億元增至2014年上半年的人民幣41.8億元。

11. 流動資金及財務資源

於2014年6月30日，本集團資產總值為人民幣1,988億元，當中流動資產約為人民幣1,374億元。負債總額約為人民幣1,414億元，而非流動負債則為人民幣463億元。權益總額為人民幣574億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣436億元。

於2014年6月30日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金結餘)約人民幣211億元(2013年12月31日：人民幣196億元)，借貸總額約人民幣547億元(2013年12月31日：人民幣493億元)。淨借貸總額約為人民幣336億元(2013年12月31日：人民幣297億元)。淨負債比率由2013年12月31日的約57.4%略微上升至2014年6月30日的約58.4%。

於2014年6月30日，本集團的借貸還款期載列如下：

人民幣百萬元

銀行借貸及其他金融機構借貸

一年以下	9,624
一年至二年	12,158
二年至五年	12,896
五年以上	6,250

高級票據

一年以下	3,056
二年至五年	2,139
五年以上	8,575

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	3,152	19,394
港元	4,385	3,481
人民幣	31,823	31,823

12. 融資活動

本集團繼續與超過20間國內銀行及10間香港及其他海外地區的金融機構保持良好關係，為本集團的持續發展提供強大的流動資金支持。

本集團於2014年1月22日發行於2021年1月22日到期的本金總額為6億美元的高級票據。利率為8.125%，有效延長了本集團貸款的平均到期時間。

本集團於2014年7月取得合共6.65億美元及5.55億港元的銀團貸款。新銀團貸款用於贖回及償還若干高利息的高級票據及銀行貸款，有助降低平均借貸成本及使本集團貸款到期時間分佈更為均衡。

本集團於2014年8月3日提早贖回於2017年到期本金總額為5億美元的9.65%定息票據。

本集團繼續保持穩健的債務結構，於2014年6月30日短期借貸約佔23%，長期借貸約佔77%。現金比率從2013年12月31日的約166%持續上升至2014年6月30日的約167%，表明本集團維持了較高的流動性及較低的債務壓力。

13. 外匯風險

除外幣借貸等融資活動以外幣列值外，本集團幾乎僅以人民幣從事業務。本集團並無面臨重大匯率風險，且董事會預期任何匯率波動將不會對本集團營運構成重大不利影響。

14. 資產抵押

於2014年6月30日，本集團的已抵押物業及設備、投資物業、土地使用權、可供出售金融資產、發展中物業、持有作銷售的落成物業以及受限制現金的賬面總值為人民幣542億元，以作為本集團銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣289億元。本集團亦已將若干附屬公司的股份抵押，以取得合共人民幣16億元的借貸。

15. 或然負債

於2014年6月30日，本集團已向若干銀行作出擔保的金額約為人民幣61億元，作為授予部分買家就購買本集團物業之按揭貸款擔保。此外，本集團已向若干聯營公司及合營企業之借貸按股權比例作出擔保的金額約為人民幣56億元。

16. 資本及物業發展開支承擔

於2014年6月30日，本集團在資本及物業發展開支之已訂約但未撥備之承擔為人民幣388億元。

17. 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團共僱用6,854名僱員。期內，薪酬總額為人民幣6.887億元。本集團採用按工作表現釐定獎勵的制度，以提高員工的積極性。本公司董事會已分別於2006年6月9日及2011年12月30日採納本公司的購股權計劃（「購股權計劃」）及股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。購股權計劃及股份獎勵計劃的目的乃為肯定本集團部份入選僱員的貢獻，並以資鼓勵，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。在員工培訓方面，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增強彼等各自的專業知識。

未經審核中期業績

董事會欣然呈列本集團截至2014年6月30日止六個月本集團的未經審核綜合業績，連同比較數據。該等中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合全面收入報表
截至2014年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入		23,675,412	16,676,901
銷售成本	3	<u>(15,601,859)</u>	<u>(10,753,275)</u>
毛利		8,073,553	5,923,626
投資物業公允價值收益		1,097,144	855,821
其他收入／其他收益－淨額		121,606	545,475
營銷及市場推廣成本		(624,925)	(537,456)
行政開支		(1,414,891)	(984,253)
其他營運開支		<u>(63,894)</u>	<u>(57,307)</u>
經營利潤		<u>7,188,593</u>	<u>5,745,906</u>
融資收入		65,986	133,436
融資成本		<u>(178,448)</u>	<u>(153,059)</u>
融資成本－淨額		<u>(112,462)</u>	<u>(19,623)</u>
應佔業績			
－聯營公司		(69,552)	(45,964)
－合營企業		<u>(13,372)</u>	<u>272,357</u>
		<u>(82,924)</u>	<u>226,393</u>
除所得稅前利潤		6,993,207	5,952,676
所得稅開支	4	<u>(2,334,850)</u>	<u>(2,162,646)</u>
期間利潤		<u>4,658,357</u>	<u>3,790,030</u>
其他全面虧損：			
可重新歸類至損益的項目			
可供出售金融資產的公允價值虧損，扣除稅項		<u>(58,723)</u>	<u>(23,542)</u>
期間全面收入總額		<u>4,599,634</u>	<u>3,766,488</u>

中期簡明綜合全面收入報表(續)

截至2014年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期間歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		4,180,298	3,470,158
非控制性權益		478,059	319,872
		<u>4,658,357</u>	<u>3,790,030</u>
期間歸屬於以下人士之全面收入總額：			
本公司權益持有人		4,142,586	3,455,039
非控制性權益		457,048	311,449
		<u>4,599,634</u>	<u>3,766,488</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	6	120.83	100.14
— 攤薄(人民幣分)	6	120.67	100.10

中期簡明綜合資產負債表

於2014年6月30日

	附註	未經審核 2014年 6月30日 人民幣千元	經審核 2013年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		10,515,033	10,378,052
投資物業		27,136,376	26,941,944
土地使用權		5,507,072	5,645,416
無形資產		1,841,332	1,847,573
聯營公司		1,609,802	1,650,578
合營企業		6,828,565	5,365,806
應收關聯方款項		2,484,619	2,266,694
可供出售金融資產		330,143	408,440
遞延所得稅資產		1,358,475	1,306,338
其他非流動資產		3,810,496	2,008,313
		61,421,913	57,819,154
流動資產			
發展中物業		71,456,523	62,559,873
持作銷售用途的落成物業		15,252,057	11,604,899
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	7	13,088,650	11,217,421
收購土地使用權之預付款項		13,063,074	9,632,388
預付所得稅		2,282,228	2,154,779
應收關聯方款項		1,097,041	1,206,095
受限制現金		2,945,389	2,547,231
現金及現金等價物		18,186,652	17,026,018
		137,371,614	117,948,704
總資產		198,793,527	175,767,858
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		356,275	356,275
股份溢價		5,968,228	6,059,274
儲備			
— 擬派股息		826,958	2,195,555
— 其他		36,441,410	33,131,146
		43,592,871	41,742,250
非控制性權益		13,855,292	10,109,612
總權益		57,448,163	51,851,862

中期簡明綜合資產負債表(續)

於2014年6月30日

	附註	未經審核 2014年 6月30日 人民幣千元	經審核 2013年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		42,018,031	37,553,681
遞延所得稅負債		4,239,001	3,985,242
		<u>46,257,032</u>	<u>41,538,923</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	8	24,839,231	20,995,325
應付股息		2,232,793	—
預收款項		32,405,481	29,900,978
應付所得稅		9,329,210	9,327,098
借貸		12,680,261	11,775,322
衍生金融工具		10,716	36,898
應付關聯方款項		13,585,517	10,336,395
遞延收入		5,123	5,057
		<u>95,088,332</u>	<u>82,377,073</u>
總負債		<u>141,345,364</u>	<u>123,915,996</u>
總權益及負債		<u>198,793,527</u>	<u>175,767,858</u>
流動資產淨值		<u>42,283,282</u>	<u>35,571,631</u>
總資產減流動負債		<u>103,705,195</u>	<u>93,390,785</u>

截至2014年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料附註摘要

1. 一般資料及編製基準

世茂房地產控股有限公司(「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資料均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位,並於2014年8月26日刊發。

該等簡明綜合中期財務報表已經審閱,惟未經審核。

截至2014年6月30日止六個月之本中期簡明綜合財務資料乃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」編製。中期簡明綜合財務資料應與截至2013年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀,該等財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

2. 會計政策

除下文所述者外,所採用的會計政策與截至2013年12月31日止年度的年度財務報表所述該等年度財務報表所採用者一致。

中期期間的所得稅按將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

- 本集團已採納香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號「徵費」。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號針對在支付徵費負債屬於香港會計準則第37號「撥備」範疇的情況下該負債的會計處理。該詮釋針對產生支付徵費的債務事件,及何時須確認負債。本集團現時毋須繳納重大徵費。採納該詮釋並無對較早期間的財務報表及對截至2014年6月30日止期間的中期財務資料產生重大影響。本集團預期香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號不會對截至2014年12月31日止財政年度的業績產生重大影響。

概無其他在本中期首次生效之經修訂準則或詮釋預期會對本集團造成重大影響。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新訂準則及準則修訂及詮釋已頒佈但於2014年1月1日開始之年度期間尚未生效，且未獲提早採納。

現時與本集團有關者如下：

- 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效的2012年及2013年的年度改進包括下列若干修訂：
 - 香港財務報告準則第2號「股份支付」之修訂
 - 香港財務報告準則第3號「業務合併」之修訂及由此產生的香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」以及香港會計準則第39號「金融工具－確認及計量」之修訂
 - 香港財務報告準則第8號「運營分部」之修訂
 - 香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」及香港會計準則第38號「無形資產」之修訂
 - 香港會計準則第24號「關聯方披露」之修訂
 - 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」之修訂
 - 香港會計準則第40號「投資物業」之修訂
- 香港財務報告準則第14號「監管遞延賬戶」將監管遞延賬戶餘額界定為開支或收入金額，該金額根據其他標準將不會被確認為資產或負債，但根據香港財務報告準則第14號合資格遞延，原因為利率調控者於確定實體可就利率監管商品或服務向客戶收取的價格時已計入該金額，或預期將計入該金額。香港財務報告準則第14號要求在資產負債表內單獨呈列監管遞延賬戶餘額及於全面收入報表內單獨呈列該等餘額的變動。披露資料須確定已導致確認監管遞延賬戶餘額的利率監管性質及與其有關的風險及形式。香港財務報告準則第14號於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早應用。
- 香港財務報告準則第11號(修訂本)「共同安排」要求投資者獲得共同經營的權益時申請業務合併的會計原則，而該共同經營構成「業務」(定義見香港財務報告準則第3號，業務合併)。該等修訂適用於收購初步權益及共同經營的進一步權益。當維持收購與共同控制的同一共同經營的額外權益時不會計量先前持有的權益。該修訂於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早應用。

- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)「澄清折舊及攤銷的可接受方法」，澄清按收入計算的折舊或攤銷方法或會屬合適的情形。香港會計準則第16號的修訂本澄清按使用資產產生的收入計算的物業、廠房及設備項目折舊屬不適當。香港會計準則第38號的修訂確定可駁回假設，即按使用資產產生的收入計算的無形資產攤銷屬不適當。該等修訂於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早應用。
- 香港財務報告準則第15號「與客戶的合約收入」確立全面框架，通過5個步驟來釐定確認收入的時間及確認收入的金額：(1)確定與客戶的合約；(2)確定合約內的單獨履約責任；(3)釐定交易價格；(4)分配交易價格以履行責任及(5)當完成履約責任時確認收入。核心原則是公司應確認收入以說明轉讓承諾的商品或服務予客戶，金額為反映該公司預期將有權換取該等商品或服務的代價。其根據「資產－負債」的盈利過程法按轉讓控制權偏離收入確認。
- 香港財務報告準則第15號提供有關資本化合約成本及許可安排的特定指引。其亦包括有關性質、金額、時間及收入及與客戶訂立合約產生的現金流量的不確定性的一套統一披露規定。該修訂於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」是作為取代香港會計準則第39號的一部份而頒佈的首個準則。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立有關金融資產的兩個基本計量分類：攤銷成本和公允價值。分類基準視乎實體的經營模式，以及金融資產的合約現金流量特點。香港會計準則第39號有關金融資產減值以及對沖會計的指引繼續使用。該修訂於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。

管理層正就彼等的影響作出評估，惟目前尚未能確定會否對本集團的重大會計政策及財務資料的呈列產生任何重大影響。

現時與本集團無關者(儘管可能影響日後交易及事項的會計處理)：

- 有關定額福利計劃的香港會計準則第19號(修訂本)，於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效並容許提早採納。

3. 分部資料

主要經營決策者(「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且本集團綜合資產大部份位於中國，故並無呈列地區資料。

主要經營決策者根據有關收入及經營利潤的計量評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供資料的計量方法與財務報表計量方法一致。

(a) 收入

本集團的營業額包括以下在期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售	22,604,611	15,689,453
酒店經營收入	537,545	460,173
投資物業租金收入	260,007	235,776
其他	273,249	291,499
	<u>23,675,412</u>	<u>16,676,901</u>

(b) 分部資料

截至2014年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業發展及投資				合計 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	酒店業務 人民幣千元	未分配** 人民幣千元	
收入					
—物業銷售	5,617,399	16,987,212	-	-	22,604,611
—酒店經營收入	52,752	-	484,793	-	537,545
—投資物業租金收入	182,101	77,906	-	-	260,007
—其他	238,245	35,004	-	-	273,249
總收入	<u>6,090,497</u>	<u>17,100,122</u>	<u>484,793</u>	<u>-</u>	<u>23,675,412</u>
經營利潤/(虧損)	2,343,599	5,087,739	90,614	(333,359)	7,188,593
融資收入	11,934	43,153	370	10,529	65,986
融資成本	(62,015)	(58,979)	(18,229)	(39,225)	(178,448)
應佔下列公司業績					
—聯營公司	35	(69,587)	-	-	(69,552)
—合營企業	(25,965)	12,593	-	-	(13,372)
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>2,267,588</u>	<u>5,014,919</u>	<u>72,755</u>	<u>(362,055)</u>	<u>6,993,207</u>
所得稅開支					<u>(2,334,850)</u>
期間利潤					<u>4,658,357</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	6,826,916	18,869,290	38,849	-	25,735,055
投資物業公允價值收益	811,014	286,130	-	-	1,097,144
衍生金融工具公允價值收益	-	26,182	-	-	26,182
無形資產撇銷	-	6,241	-	-	6,241
折舊	16,173	88,772	74,689	18,889	198,523
土地使用權攤銷	3,983	1,000	22,427	-	27,410
應收賬款減值(撥回)/撥備	<u>(1,103)</u>	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,076)</u>

* 本集團擁有上海世茂64.22%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。

截至2013年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
— 物業銷售	3,768,948	11,920,505	—	—	15,689,453
— 酒店經營收入	42,291	—	417,882	—	460,173
— 投資物業租金收入	154,554	81,222	—	—	235,776
— 其他	156,887	134,612	—	—	291,499
總收入	<u>4,122,680</u>	<u>12,136,339</u>	<u>417,882</u>	<u>—</u>	<u>16,676,901</u>
經營利潤	1,529,029	3,817,655	33,114	366,108	5,745,906
融資收入	14,160	90,774	205	28,297	133,436
融資成本	(59,148)	(60,163)	(15,694)	(18,054)	(153,059)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	—	(45,964)	—	—	(45,964)
— 合營企業	—	272,357	—	—	272,357
除所得稅前利潤	1,484,041	4,074,659	17,625	376,351	5,952,676
所得稅開支					<u>(2,162,646)</u>
期間利潤					<u>3,790,030</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	6,091,194	16,795,230	2,049,068	—	24,935,492
投資物業公允價值收益	555,521	300,300	—	—	855,821
衍生金融工具公允價值虧損	—	15,919	—	—	15,919
無形資產撇銷	—	19,183	—	—	19,183
折舊	54,996	16,293	82,206	12,040	165,535
土地使用權攤銷	2,065	545	19,939	—	22,549
應收賬款減值撥備／(撥回)	5,435	(40)	—	—	5,395

於2014年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元		
聯營公司	113,563	1,496,239	-	1,609,802
合營企業	2,000,115	4,828,450	-	6,828,565
無形資產	1,709,730	674	130,928	1,841,332
其他分部資產	61,434,526	113,210,544	11,638,867	186,283,937
分部資產總額	<u>65,257,934</u>	<u>119,535,907</u>	<u>11,769,795</u>	196,563,636
遞延所得稅資產				1,358,475
可供出售金融資產				330,143
其他資產				<u>541,273</u>
總資產				<u>198,793,527</u>
借貸	14,177,290	15,583,441	2,062,000	31,822,731
其他分部負債	21,785,224	55,865,626	1,772,238	79,423,088
分部負債總額	<u>35,962,514</u>	<u>71,449,067</u>	<u>3,834,238</u>	111,245,819
企業借貸				22,875,561
遞延所得稅負債				4,239,001
衍生金融工具				10,716
其他負債				<u>2,974,267</u>
總負債				<u>141,345,364</u>

於2013年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元		
聯營公司	84,752	1,565,826	–	1,650,578
合營企業	899,949	4,465,857	–	5,365,806
無形資產	1,709,730	6,915	130,928	1,847,573
其他分部資產	47,818,124	104,037,754	12,948,198	164,804,076
分部資產總額	<u>50,512,555</u>	<u>110,076,352</u>	<u>13,079,126</u>	173,668,033
遞延所得稅資產				1,306,338
可供出售金融資產				408,440
其他資產				<u>385,047</u>
總資產				<u>175,767,858</u>
借貸	12,891,450	15,611,636	798,000	29,301,086
其他分部負債	11,556,219	51,868,593	6,742,766	70,167,578
分部負債總額	<u>24,447,669</u>	<u>67,480,229</u>	<u>7,540,766</u>	99,468,664
企業借貸				20,027,917
遞延所得稅負債				3,985,242
衍生金融工具				36,898
其他負債				<u>397,275</u>
總負債				<u>123,915,996</u>

與上一份年度財務報表比較，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。

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,638,717	1,020,632
— 中國預扣所得稅	155	—
— 中國土地增值稅	474,782	849,973
	<u>2,113,654</u>	<u>1,870,605</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	221,196	292,041
— 中國預扣所得稅	—	—
	<u>2,334,850</u>	<u>2,162,646</u>

(a) 香港利得稅

由於期內本集團在香港並無估計應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

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

(c) 中國土地增值稅

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

(d) 中國預扣所得稅

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

海外控股公司出售於中國投資的收益亦可能須繳付10%預扣稅。

5. 股息

本公司並無於2013年8月20日舉行的董事會會議上宣派截至2013年6月30日止六個月的股息。

本公司已於2014年3月25日舉行的董事會會議上建議宣派截至2013年12月31日止年度的末期股息每股普通股81港仙，合共約2,812,783,000港元(相等於人民幣2,233,912,000元)，該建議已於2014年6月23日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。

本公司於2014年8月26日舉行的會議上，董事建議由2014年6月30日之股份溢價派發中期股息每股普通股30港仙。擬派股息並未於簡明綜合財務報表內列為應付股息。

6. 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	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,180,298</u>	<u>3,470,158</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,459,587</u>	<u>3,465,428</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u><u>120.83</u></u>	<u><u>100.14</u></u>

每股攤薄盈利乃就股份獎勵計劃項下授出的股份及購股權計劃項下授出的購股權(假設彼等已獲行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數而計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,180,298</u>	<u>3,470,158</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,459,587</u>	<u>3,465,428</u>
就根據股份獎勵計劃授出的股份／根據首次公開招股前 購股權計劃授出的購股權作出調整(千股)	<u>4,622</u>	<u>1,172</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>3,464,209</u>	<u>3,466,600</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u><u>120.67</u></u>	<u><u>100.10</u></u>

7. 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	2,994,410	2,931,703
應收貿易賬款(附註(b))	4,295,005	3,718,236
預售所得款項的預付營業稅	1,817,693	1,525,849
建築成本的預付款項	1,885,161	1,247,085
其他應收賬款	2,096,381	1,794,548
	<u>13,088,650</u>	<u>11,217,421</u>

附註：

- (a) 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，該等押金將於應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該金額將悉數退還。
- (b) 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支付。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
90天內	2,793,846	2,585,657
超過90天及於365天內	1,139,537	925,691
超過365天	361,622	206,888
	<u>4,295,005</u>	<u>3,718,236</u>

於2014年6月30日，銷售物業所產生的應收賬款約為人民幣4,111,464,000元(2013年12月31日：人民幣3,520,625,000元)。

應收貿易賬款分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
信用期內應收賬款	2,674,458	2,477,227
已逾期但未減值	1,620,547	1,241,009
	<u>4,295,005</u>	<u>3,718,236</u>

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
90天內	443,565	464,295
超過90天及於365天內	815,360	569,826
超過365天	361,622	206,888
	<u>1,620,547</u>	<u>1,241,009</u>

因本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓業權前會持有物業抵押品，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並無對於2014年6月30日的已逾期應收賬款進行撥備(2013年12月31日：無)。

於2014年6月30日，其他應收賬款的減值撥備約為人民幣32,931,000元(2013年12月31日：人民幣34,007,000元)。

於2014年6月30日，由於折讓的影響並不重大，故本集團的應收貿易賬款的公允價值、土地使用權之投標押金及其他應收賬款與其賬面值相若。

於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團的應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣計值。

8. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(i))	19,889,168	16,796,749
其他應付稅項	1,268,641	1,077,113
應計費用	1,324,718	982,181
其他應付賬款(附註(ii))	2,356,704	2,139,282
	<u>24,839,231</u>	<u>20,995,325</u>

附註：

(i) 於記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
於90天內	18,929,851	16,410,856
超過90天至1年內	959,317	385,893
	<u>19,889,168</u>	<u>16,796,749</u>

(ii) 其他應付賬款包括：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	1,721,076	1,475,543
代政府機構向客戶收取的費用	80,650	96,644
承建商的訂金	224,815	348,523
租戶及酒店客戶的租賃按金	119,850	129,709
其他	210,313	88,863
	<u>2,356,704</u>	<u>2,139,282</u>

9. 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備以及投資物業	1,255,007	1,453,432
— 土地使用權(包括與聯營公司及合營 企業相關的承擔)	14,225,779	17,662,724
— 發展作銷售用途的物業	23,279,164	20,165,097
— 股權	-	1,190,000
	<u>38,759,950</u>	<u>40,471,253</u>

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，未來最低租賃付款總額如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
於1年內	188,712	192,005
2年至5年內	533,396	731,440
多於5年	295,978	363,989
	<u>1,018,086</u>	<u>1,287,434</u>

遵守企業管治守則

截至2014年6月30日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟下文所列出的偏離除外。

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則條文第A.2.1條所要求而予以區分。

許榮茂先生（「許先生」）為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於房地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由六名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。

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為本公司董事進行證券交易的操守準則。所有本公司董事確認截至2014年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回上市證券

除本公司股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額約95,000,000港元在市場購入合共6,011,500股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司於截至2014年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會今天宣派截至2014年6月30日止六個月的中期股息每股普通股30港仙。股息將於2014年11月5日(星期三)派發予於2014年10月15日(星期三)登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2014年10月14日(星期二)及2014年10月15日(星期三)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2014年10月13日(星期一)下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記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22樓。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2014年8月26日

於本公佈日期，董事會包括六位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、劉賽飛先生、許幼農先生、湯沸女士及廖魯江先生；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。