



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：813



2014 中期報告





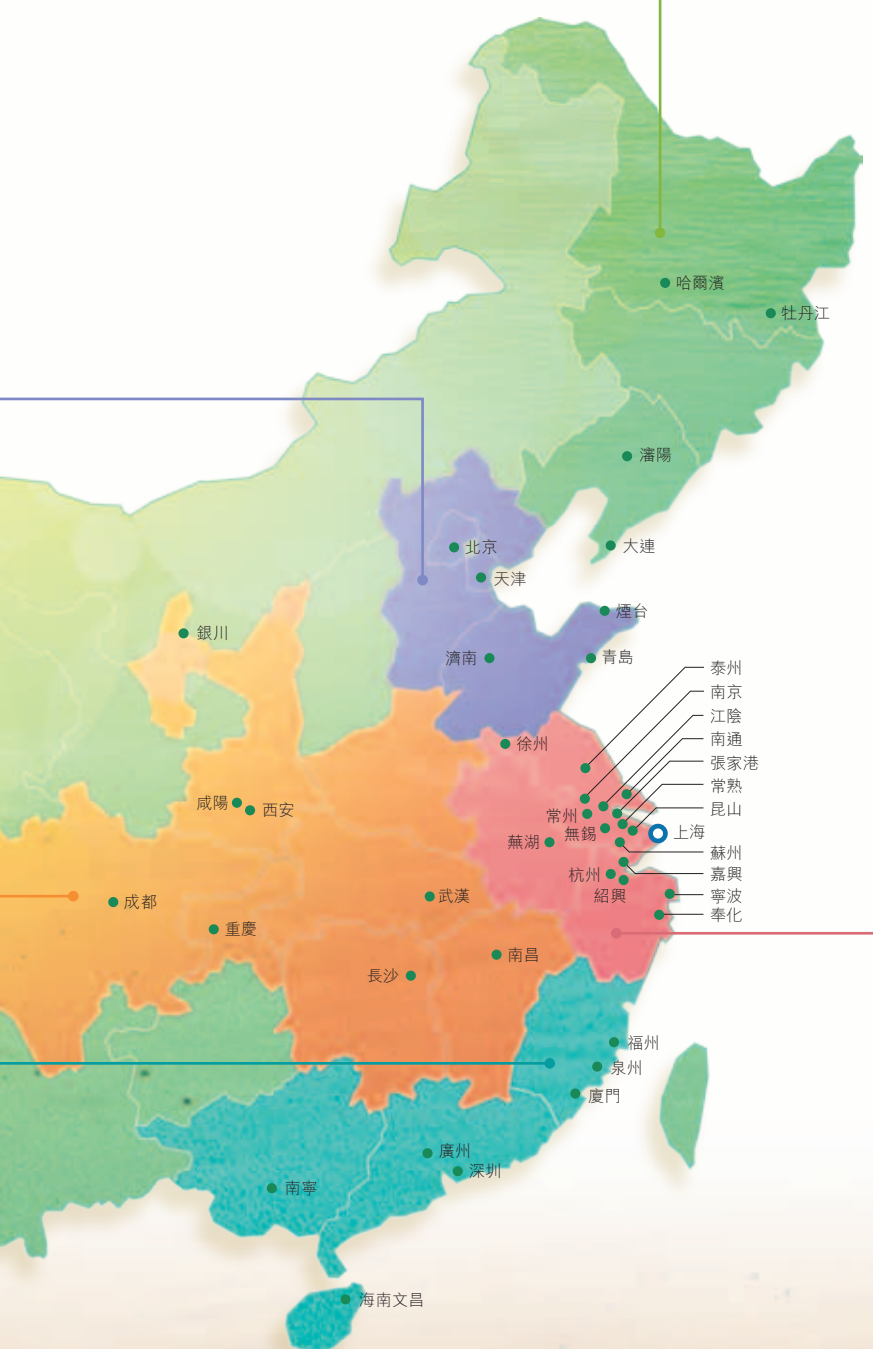
目 錄

公司資料	04
主席報告	06
管理層討論與分析	12
企業管治及其他資料	28
獨立核數師報告	39
中期簡明綜合資產負債表	40
中期簡明綜合全面收入報表	42
中期簡明綜合權益變動表	43
中期簡明綜合現金流量表	44
中期簡明綜合財務資料附註	45



區域	城市	項目名稱	歸屬
東北	哈爾濱	世茂濱江新城	東北區
	牡丹江	世茂假日山水	
		世茂南外灘	
	瀋陽	世茂諾丁山	上海世茂
		世茂五裡河	
	大連	世茂五裡河(商業)	東北區
		世茂寰海城	旅遊地產
小計	4	8	

區域	城市	項目名稱	歸屬	
華東	上海	世茂濱江花園	蘇滬區	
		世茂佘山里		
		世茂愛馬尚郡		
		世茂佘山莊園	旅遊地產	
		北外灘項目		
		世茂新體驗	上海世茂	
	南京	世茂濱江新城	蘇滬區	
		世茂君望墅	上海世茂	
		世茂外灘新城		
	杭州	海峽城	合資項目	
		寰宇天下	浙江區	
		世茂錢塘帝景		
		世茂江濱花園		
		世茂西湖		
		世茂之西湖		
		世茂東壹號		
		華家池項目		
		浙江之門		
		世茂江濱 COSMO		合資項目
	世茂新城	浙江區		
	世茂新城(商業)	合資項目		
	紹興	世茂迪蕩新城	浙江區	
	寧波	世茂世界灣		
		世茂海春曉		
		世茂城		
		世茂首府		
		余姚世茂牟山湖		
		象山世茂大目灣		
		包家漕項目		
		濱江項目		上海世茂
		孫家項目		
		奉化	世茂桃園	浙江區
	蘇州	世茂運河城	蘇滬區	
		世茂石湖灣		
		世茂運河城(商業)		
		世茂禦龍墅		
	常熟	金雞湖項目	上海世茂	
		世茂世紀中心		
	南通	世茂禦龍灣	蘇滬區	
		世茂濕地公元		
	昆山	綜合體項目	蘇滬區	
		世茂東壹號		
		世茂蝶湖灣		
	常州	世茂東外灘	上海世茂	
		世茂國際城		
		世茂香檳湖		
	無錫	世茂香檳湖(商業)	上海世茂	
		世茂首府		
	張家港	世茂首府(商業)	蘇滬區	
		世茂九溪墅		
	江陰	世茂禦龍灣	旅遊地產	
		世茂東都		
	徐州	世茂東都(商業)	上海世茂	
		世茂河濱花園		
	泰州	世茂濱江花園	蘇滬區	
		世茂濱江花園(商業)		
蕪湖	世茂濱江花園	上海世茂		
	世茂濱江花園(商業)			
小計	18	56		



優質土地儲備遍佈全國

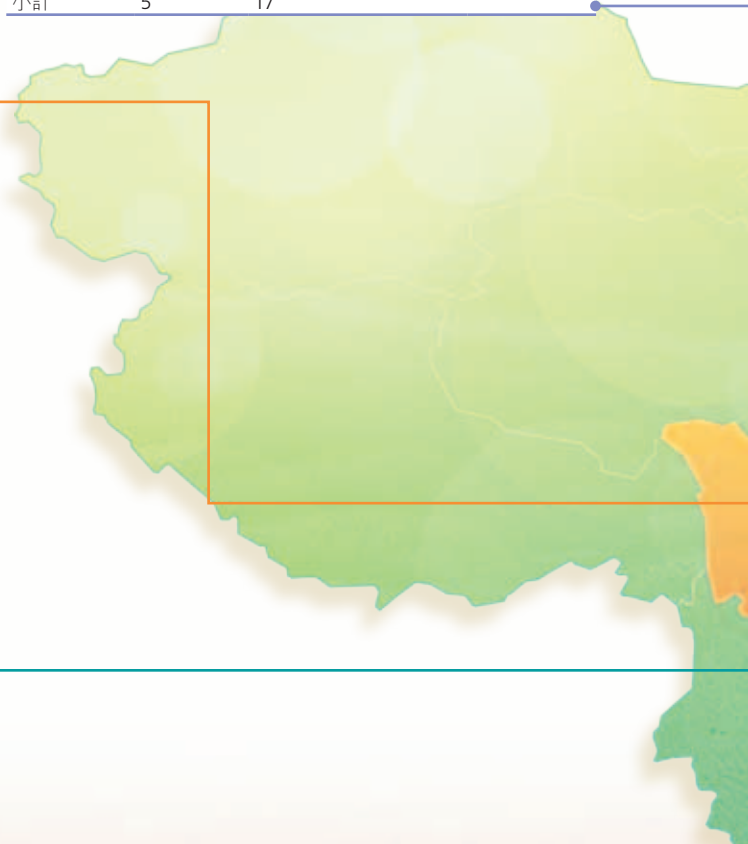
土地儲備遍佈42個城市，112個項目，約3,690萬平方米（應佔權益）（截至2014年6月30日）

- 集團總部
- 上海世茂持有之項目
- 世茂房地產持有之項目
- 合資項目

區域	城市	項目名稱	歸屬
中西部	武漢	世茂錦繡長江	中南區
		世茂龍灣	
		世茂林嶼岸	上海世茂
		世茂嘉年華	
	南昌	世茂天城	中南區
		世茂水城	
		世茂大觀	
	長沙	世茂鉅翠灣	中南區
		世茂國際廣場（商業）	上海世茂
	成都	世茂花香首府	
		世茂玉錦灣	
	咸陽	世茂中心	西部區
	銀川	綠博園	
	西安	鳳城路項目	
	重慶	茂悅府	重慶區
小計	8	15	

區域	城市	項目名稱	歸屬
環渤海	北京	世茂宮園	環渤海區
		世茂薩拉曼卡	
		世茂工三（商業）	
		世茂維拉	
		長陽項目	
	天津	世茂濕地公元	上海世茂
		世茂微琅墅	
		津南新城	
	青島	世茂公園美地	環渤海區
		世茂諾沙灣	上海世茂
		世茂國際中心	
		世奧大廈	
	世茂拾貳府		
	濟南	世茂原山首府	環渤海區
		世茂國際廣場	上海世茂
	世茂天城		
	煙台	世茂海灣一號	環渤海區
小計	5	17	

區域	城市	項目名稱	歸屬
華南	福州	世茂天城	旅遊地產
		閩侯世茂御龍灣	
		南通鎮項目	
	廈門	平潭海峽城	合資項目
		世茂湖濱首府	旅遊地產
	泉州	世茂海峽大廈（商業）	上海世茂
		晉江世茂禦龍灣	旅遊地產
		世茂摩天城	
		台商世茂海上世界	
		世茂紫茂府	
	世茂摩天城（商業）	上海世茂	
	文昌	世茂怒放海	旅遊地產
	廣州	金融城	合資項目
		亞運城	
	深圳	前海項目	旅遊地產
	南寧	五象新區項目	
小計	7	16	



公司資料

董事會

執行董事

許榮茂(主席)
許世壇(副主席)
劉賽飛
許幼農
湯沸
廖魯江

獨立非執行董事

簡麗娟
呂紅兵
林清錦

審核委員會

簡麗娟(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)
許榮茂
簡麗娟
林清錦



提名委員會

許榮茂(委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵
林清錦

公司秘書

林綺薇

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
三井住友銀行

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要股份過戶登記處

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

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
43樓4307-12室

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@shimaoproperty.com
電話：(852) 2511 9968
傳真：(852) 2511 0287

中期股息

股息：每股普通股30港仙
暫停辦理股份過戶登記手續：2014年10月14日及
2014年10月15日

記錄日期：2014年10月15日
派發日期：2014年11月5日
最後送交過戶文件時間：2014年10月13日下午4時30分

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。



廈門世茂湖濱首府



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，下半年度长效机制將繼續有序推進，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。



武漢世茂錦繡長江

在市場周期性的波動環境下行業競爭日趨激烈，房企比拼更靈活的調整能力，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)。



廈門世茂海峽大廈

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館執委會簽署協議，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館的地產企業、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。



晉江紫茂府

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。



上海世茂新體驗洲際酒店

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



北京世茂薩拉曼卡

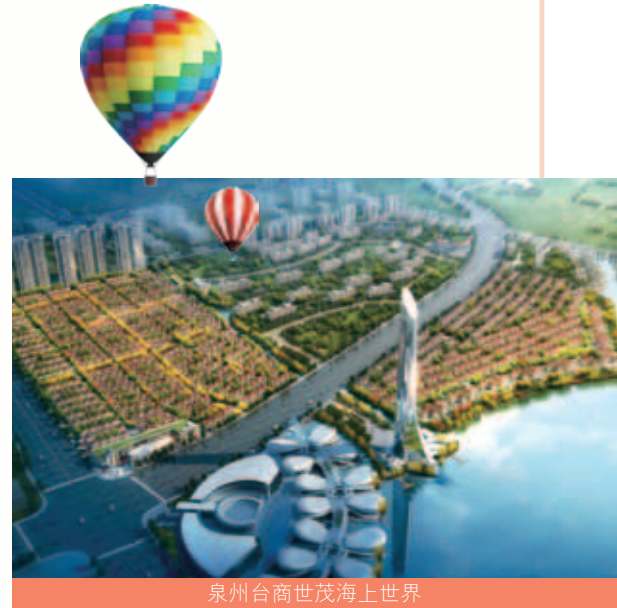
管理層討論與分析

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。

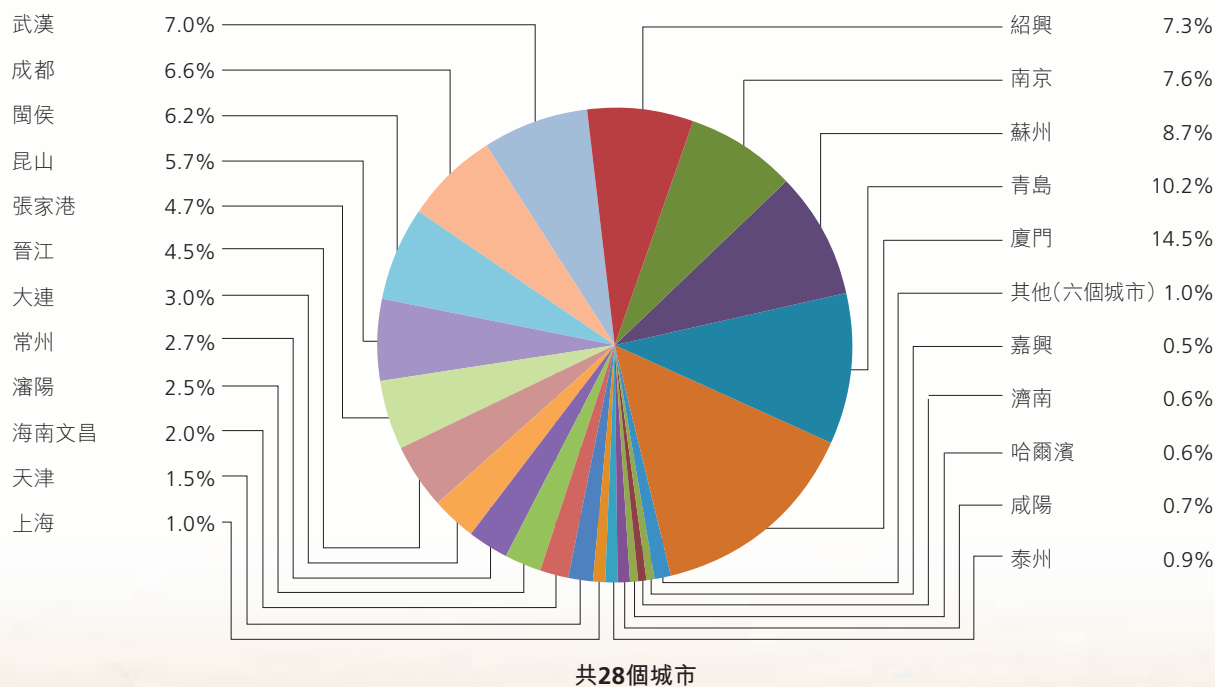


2014年上半年各項目入賬的交付樓面積及相關明細如下：

項目	入賬銷售面積 (平方米)	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (人民幣元/ 每平方米)
廈門世茂海峽大廈	91,417	2,355	25,761
紹興世茂迪蕩新城	152,761	1,652	10,814
成都世茂玉錦灣	108,997	1,432	13,138
福州閩侯世茂御龍灣	152,323	1,399	9,184
南京世茂君望墅	79,440	1,352	17,019
蘇州世茂運河城	117,937	1,342	11,379
昆山世茂東壹號	171,730	1,249	7,273
青島世茂諾沙灣	95,578	1,196	12,513
張家港世茂九溪墅	63,405	1,066	16,813
福建晉江世茂禦龍灣	124,348	1,020	8,203
廈門世茂湖濱首府	37,245	913	24,513
武漢世茂錦繡長江	75,256	874	11,614
常州世茂香檳湖	85,239	608	7,133
青島世奧大廈	26,684	559	20,949
青島世茂公園美地	54,553	551	10,100
大連世茂禦龍海灣	55,507	506	9,116
瀋陽世茂五裡河	40,492	472	11,657
武漢世茂嘉年華	49,690	458	9,217
文昌世茂怒放海	42,767	449	10,499
南京世茂外灘新城	45,637	377	20,408
天津世茂濕地公元	44,418	375	8,443
蘇州世茂石湖灣	13,141	321	24,427
蘇州世茂運河城(商業)	18,473	303	6,638
泰州世茂河濱花園	38,404	198	5,156
武漢世茂林嶼岸	14,520	180	12,397

項目	入賬銷售面積 (平方米)	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (人民幣元/ 每平方米)
大連世茂融城	18,426	170	9,226
上海世茂新體驗	6,002	169	28,157
咸陽世茂中心	25,394	159	6,261
哈爾濱世茂濱江新城	23,375	128	5,476
濟南世茂天城	6,559	128	19,515
嘉興世茂新城	17,256	106	6,143
瀋陽世茂諾丁山	8,927	99	11,090
武漢世茂龍灣	14,210	80	5,630
成都世茂城	9,500	52	5,474
徐州世茂東都	5,119	47	9,181
南通世茂濕地公元	4,372	43	9,835
上海世茂佘山里	2,000	42	21,000
寧波世茂海春曉	3,382	32	9,462
昆山世茂國際城	3,000	32	10,725
余姚世茂牟山湖	4,077	30	7,358
寧波世茂世界灣	2,928	27	9,221
杭州世茂江濱花園	2,351	17	7,231
寧波世茂龍灣	1,051	11	10,466
蕪湖世茂濱江花園(商業)	3,029	10	3,301
常州世茂新城(商業)	830	8	9,639
徐州世茂東都(商業)	330	4	12,121
上海世茂愛馬尚郡	447	4	8,949
合計	1,962,527	22,605	11,518

按城市劃分的2014年入賬銷售額*如下:



* 未包括分佔合資公司。

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。

2014年下半年可供銷售人民幣10億元以上的重點項目

八大區域		可售面積 (平方米)
世茂房地產		
中南區	武漢世茂錦繡長江	207,758
	南昌世茂大觀	69,947
	南昌世茂水城	89,231
蘇滬區	南京世茂濱江新城	86,000
	南京世茂君望墅	70,298
	蘇州世茂石湖灣	82,964
環渤海區	北京世茂薩拉曼卡	102,901
	北京世茂維拉	90,414
西部區	成都世茂城	109,787
	西安項目	199,244
旅遊地產 (主要為福建地區住宅項目)	晉江紫茂府	49,917
	石獅摩天城	187,907
	台商世茂海上世界	159,923
	江陰世茂禦龍灣	92,345
	大連旅順世茂寰海城	158,383
東北區	杭州世茂之西湖	85,613
	華家池項目	51,608
浙江區	重慶茂悅府	132,448
重慶區	蘇州金雞湖項目	224,722
	濟南世茂天城	105,369
小計(上述重點項目)		2,356,779
2014年下半年可供銷售人民幣10億元以下之項目		1,231,314
已竣工之庫存		1,253,902
可供銷售未竣工項目(截至2014年6月30日止)		2,535,247
合計		7,377,242

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%。

2014年上半年落成的項目包括：

項目	竣工建築面積 (平方米)	集團權益 (%)
世茂房地產		
蘇滬區		
無錫世茂首府	33,472	49%
蘇州世茂運河城	132,231	100%
常州世茂香檳湖	168,117	100%
昆山世茂東外灘	201,220	100%
南京世茂君望墅	82,214	51%
南通世茂濕地公元	4,372	100%
張家港世茂九溪墅	70,024	51%
蘇州世茂石湖灣	14,441	70%
浙江區		
嘉興世茂新城	182,506	100%
紹興天際中心	90,083	100%
杭州世茂西湖	4,405	70%
中南區		
武漢世茂錦繡長江	93,965	96%
武漢世茂新城	127,875	100%
南昌紅穀灘	84,622	50%
武漢世茂林嶼岸	24,742	49%
東北區		
瀋陽世茂諾丁山	30,177	100%
瀋陽世茂五裡河(住宅)	52,602	100%
牡丹江世茂南外灘	71,203	100%
環渤海區		
青島世茂意墅灣	160,464	100%
西部區		
咸陽世茂中心	73,912	100%
成都世茂城	50,096	79%
成都世茂玉錦灣	198,326	100%
旅遊地產		
福州閩侯世茂御龍灣	172,575	100%
福建晉江世茂禦龍灣	90,516	100%
大連世茂禦龍海灣	58,506	100%
文昌世茂怒放海	42,767	100%
廈門世茂湖濱首府	38,883	100%
小計	2,354,316	
上海世茂		
廈門世茂海峽大廈	91,417	64%
上海世茂新體驗	7,103	64%
小計	98,520	
合計(世茂房地產+上海世茂)	2,452,836	

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%



晉江紫茂府

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。



晉江世茂禦龍灣商業辦公室

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。



2014年上半年本集團投資性物業項目明細如下：

商業及辦公樓	總建築面積 (平方米)	開業日期	2014年 中期營業額 (人民幣百萬元)	2013年 中期營業額 (人民幣百萬元)	增長 (%)
上海世茂國際廣場	71,239	一期－2004年12月 二期－2007年5月	77.1	80.2	(3.9%)
北京世茂大廈	70,175	2008年	66.2	57.7	14.7%
常熟購物中心	43,357	商業－2009年第1季	7.7	7.6	1.3%
上海世茂商都	9,584	2010年11月	18.0	17.1	5.3%
紹興世茂迪蕩新城	181,605	2010年5月	49.1	40.7	20.6%
蘇州世茂運河城(商業)	49,993	2010年6月	10.1	6.3	60.3%
昆山世茂廣場	88,249	2012年4月	13.2	9.1	45.1%
蕪湖世茂濱江花園(商業)	19,963	2009年	3.0	3.0	—
徐州世茂東都(商業)	59,471	2012年1月	4.8	4.4	9.1%
其他租金收入	—	—	10.8	9.7	11.3%
小計租金收入			260.0	235.8	10.3%
其他	—	—	273.2	291.4	(6.2%)

投資性物業之租金收入增長10.3%至人民幣2.6億元，主要來自營運中的商場的租金收入持續增長。

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。

2014年上半年本集團酒店項目明細如下：

酒店	客房總數	開業日期	營業額 (人民幣百萬元)		息稅折舊攤銷前利潤 (人民幣百萬元)	
			2014上半年	2013上半年	2014上半年	2013上半年
上海世茂佘山艾美酒店	327	2005年11月	71	59	22	18
上海世茂皇家艾美酒店	770	2006年9月	183	183	74	74
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	162	165	55	54
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年12月	37	27	3	(1)
牡丹江世茂假日酒店	266	2010年12月	11	11	2	2
紹興世茂假日酒店	284	2011年9月	16	15	5	2
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	442	2013年11月	19	-	(5)	-
紹興世茂皇冠假日酒店	453	2014年3月	17	-	(2)	-
福州世茂洲際酒店	320	2014年1月	21	-	(3)	-
合計	3,904		537	460	151	149

酒店物業以賬面值(即成本減累計折舊及減值虧損(如有))呈列，而非以公允價值呈列。為向股東提供本集團資產淨值的非公認會計準則的額外資料，董事會已委任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團酒店物業進行截至2014年6月30日止的估值。倘27座(2013年：22座)酒店上海世茂佘山艾美酒店、上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂皇冠假日酒店、廈門康萊德、紹興世茂假日酒店、瀋陽希爾頓酒店、天津生態城希爾頓酒店、福州世茂洲際酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店、泰州茂禦酒店、寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、煙台世茂希爾頓酒店、武漢世茂希爾頓酒店、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、徐州茂御酒店、福州閩侯世茂濱江新城茂御酒店、上海世茂新體驗洲際酒店、晉江茂御酒店、余姚茂御酒店、海南文昌茂御酒店、成都茂御酒店、大連世茂睿選酒店、杭州濱江世融艾美酒店、紫帽山御榕莊酒店按公允價值人民幣303億元(2013年：人民幣281億元)重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣709億元(2013年：人民幣646億元)。若就該等酒店的賬面值按公允價值進行調整，本集團的經調整負債比率將為：

	於2014年6月30日 (人民幣百萬元)	於2013年12月31日 (人民幣百萬元)
上述酒店的公允價值	30,250	28,116
減：賬面值	(12,378)	(11,125)
由賬面值調整至公允價值的金額	17,872	16,991
減：遞延所得稅	(4,468)	(4,248)
若上述酒店以公允價值呈列時，資產淨值增加 綜合資產負債表的資產淨值	13,404 57,448	12,743 51,852
經調整資產淨值	70,852	64,595
負債淨額	33,566	29,756
經調整負債比率	47%	46%

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
合計	23,675.4	16,676.9



紫帽山御榕莊酒店

(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	-	-
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

	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
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)	1,962,527	22,605	1,418,802	15,690

(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	537.6	460.2

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(商業)	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
	<hr/>	<hr/>
合計	533.2	527.2

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
	<hr/>	<hr/>
合計	15,601.9	10,753.3

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。



企業管治及其他資料

董事及高級管理層簡介

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，64歲，為世茂房地產控股有限公司(「本公司」)主席、執行董事及本集團創辦人。許先生在物業發展、物業投資及酒店經營業務方面擁有超過24年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現為中國人民政治協商會議(「政協」)第十二屆全國委員會委員兼經濟委員會副主任、中華全國歸國華僑聯合會副主席、中國僑商聯合會會長、中國僑商投資企業協會常務副會長、上海市僑商會會長、世界華商聯合促進會會長、中華紅絲帶基金執行理事及香港新家園協會會長。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許先生亦為本公司持有64.22%的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間在上海證券交易所上市之公司)的非執行董事長及世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)的董事。許先生為根據《證券及期貨條例》第XV部定義之本公司主要股東Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司主席及執行董事。許先生是許世壇先生(本公司副主席兼執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副主席兼總裁)的父親。

許世壇(副主席)

許世壇先生，37歲，為本公司副主席兼執行董事，自2000年3月加盟本集團後一直出任本集團的銷售總監，許世壇先生負責本集團項目的銷售、營銷、管理及設計工作。他在物業發展方面擁有超過15年的經驗，負責上海世茂濱江花園的銷售及營銷，並成功令上海世茂濱江花園從2001年至2004年連續4年榮獲上海市住宅項目銷售金額第一名。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許世壇先生為中華全國青年聯合會常務委員會委員及上海市政協委員，他分別自2004年11月17日及2008年4月21日起擔任本公司的執行董事及副主席，並於2002年7月至2006年6月出任世茂國際執行董事。許世壇先生亦為上海世茂的董事。許世壇先生為本公司主席兼執行董事許榮茂先生的兒子；及上海世茂副主席兼總裁許薇薇小姐的弟弟。

劉賽飛

劉賽飛先生，52歲，自2003年起加盟本集團及於2010年2月1日起獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁兼區域工程管理總裁，負責本集團項目的工程管理。劉先生於2000年取得澳洲西悉尼大學工程管理碩士學位，並於建築設計及項目管理方面擁有逾29年經驗。加盟本集團之前，劉先生於1998年至2001年任職於CRG Contractors Dte，自2001年至2003年於Shanghai Merry Land Co. Ltd.擔任項目經理。

董事及高級管理層簡介(續)

執行董事(續)

許幼農

許幼農先生，56歲，自2001年6月起加盟本集團及於2011年1月1日起獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁兼區域總裁，負責本集團項目管理。許幼農先生在上海同濟大學取得工學學士學位，並於建築設計及項目管理方面擁有逾30年經驗。加盟本集團之前，許幼農先生於1983年至1992年在上海市建築材料工業設計研究院擔任工程師及設計室主任，自1993年至2001年於上海富都世界發展有限公司擔任項目經理。

湯沸

湯沸女士，43歲，自2004年7月起加盟本集團及於2013年2月6日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁，負責本集團的財務管理。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過20年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。

廖魯江

廖魯江先生，42歲，自2011年1月起加盟本集團及於2013年2月6日起獲委任為本公司執行董事，現為本集團首席營運總裁，負責本集團的企業運營管理、人力資源、信息系統及行政支援。廖先生於清華大學取得公共管理學碩士學位，在公司行政、人力資源管理及員工培訓方面已累積超過11年經驗。加盟本集團之前，廖先生曾於2003年至2006年於安家世行集團擔任北方區域人力資源高級經理。自2006年至2010年於北京龍湖地產有限公司任人力資源副總經理及該集團人力資源總監(地產)。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，59歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過22年經驗。簡女士是根據《證券及期貨條例》獲註冊的三間持牌法團，即亞洲資產管理有限公司(「亞洲資產管理」)、亞洲資產研究有限公司(「亞洲資產研究」)及蓮花資產管理有限公司的負責人員。亞洲資產管理現為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司中國投資基金有限公司的投資經理。簡女士亦是亞洲資產管理及亞洲資產研究的股東及董事總經理。簡女士目前出任以下於聯交所上市的公司董事會的獨立非執行董事：首長國際企業有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、中國航天萬源國際(集團)有限公司及四海國際集團有限公司。簡女士亦為新加坡證券交易所有限公司上市公司中航國際船舶控股有限公司(前名為中航國際投資有限公司)之獨立董事。簡女士亦是香港會計師公會會員及香港董事學會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

董事及高級管理層簡介(續)

獨立非執行董事(續)

呂紅兵

呂紅兵先生，47歲，自2004年11月17日起出任本公司獨立非執行董事。呂先生於1991年取得華東政法大學的法學碩士學位並在國內企業及證券法方面擁有超過21年經驗。呂先生目前出任以下於上海證券交易所上市的公司董事會的獨立董事：上海航天汽車機電股份有限公司、上海交大昂立股份有限公司、上海美特斯邦威服飾股份有限公司及上海大眾公用事業(集團)股份有限公司。呂先生是國浩律師集團事務所的執行合夥人、中華全國律師協會副會長、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、上海仲裁委員會仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外貿易學院客座教授及上海證券交易所上市公司委員會委員。呂先生於2001年10月至2005年2月獲委任為世茂國際的獨立非執行董事。

林清錦

林清錦先生，53歲，自2006年6月1日起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員及該學會的中國委員會(工料測量組)委員會委員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位，並為英國皇家特許建造學會(Chartered Institute of Building)及皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的資深會員。由2003年至2006年，林先生是皇家特許測量師學會中國分會(Royal Institution of Chartered Surveyors China Group)的副會長。林先生是中國土木工程師學會會員，並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監督協會的顧問，並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過12年。林先生於物業發展和建築業擁有30年經驗，並曾為建築承包商，包括瑞安承建有限公司、中國建築工程總公司及合和建築有限公司工作。由1990年至1991年間，林先生受聘為工料測量師並於倫敦工作。在1996年移民澳洲並於悉尼經營項目管理公司之前，林先生曾於若干顧問公司及香港政府建築署工作。由1994年至1996年間，林先生於內地多個投資項目中出任Sino Regal Ltd. (HK)的項目總監。林先生於1998年成立測量及管理顧問公司後，一直參與多個中國及澳門大型項目，包括在北京奧林匹克公園內興建酒店、辦公大樓及商業綜合中心等涉及2008年北京奧運會的項目。

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

有關購股權的資料

本公司購股權計劃

本公司於2006年6月9日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，詳情如下：

- (a) 購股權計劃旨在向參與者提供擁有本公司股權的機會，並鼓勵參與者為本公司及本公司股東整體利益效力以提高本公司及本公司股份價值。購股權計劃可令本公司更具彈性地挽留、鼓勵、獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。
- (b) 董事可酌情決定邀請本集團任何成員公司的董事、僱員及高級職員及本集團任何成員公司的顧問、分銷商、承包商、合約生產商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴及服務供應商參與購股權計劃。
- (c) 因行使根據購股權計劃或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的所有購股權(「購股權」)而發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份的30%。
- (d) 每名參與者於任何12個月期間因行使根據購股權計劃或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出的購股權而獲發行及將獲發行的股份不得超過本公司已發行及因行使任何進一步授出的購股權而發行的上述本公司已發行股份數目的1%，否則必須獲得本公司股東批准。
- (e) 購股權行使價不得低於下列的最高者：(i)本公司股份於授出當日在聯交所的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所交易日的平均收市價；及(iii)一股本公司股份於授出日期的面值。
- (f) 每位承授人每次接納獲授購股權時須支付1.00港元代價。
- (g) 根據購股權計劃授出的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (h) 購股權計劃將於2016年6月8日屆滿。
- (i) 截至2014年6月30日止六個月內並無根據購股權計劃授出購股權。於2013年12月31日及2014年6月30日亦無任何根據購股權計劃授出之購股權仍未行使。

有關購股權的資料(續)

上海世茂股票期權計劃

上海世茂於2013年6月27日採納一項股票期權計劃(「上海世茂計劃」)，詳情如下：

- (a) 上海世茂計劃旨在進一步完善法人治理架構，建立和促進上海世茂激勵約束機制，充分調動管理者的積極性，吸引和保留優秀管理人才，有效地將上海世茂股東利益、企業利益和經營者個人利益結合在一起，使各方共同關注上海世茂的長遠發展，透過利潤分享向個別員工提供獎勵，保證上海世茂的可持續及穩健發展。
- (b) 按上海世茂計劃授予的期權為上海世茂董事、高級管理人員及中層核心管理人員的獎勵。期權所涉股份為上海世茂於上海證券交易所上市及交易並以人民幣計值之股份(「A股」)。獲授期權的激勵對象將有權於相關期權行權期內以預設價認購A股，惟須待上海世茂計劃相關條件達成及受上海世茂計劃條款所規限。
- (c) 單一承授人根據上海世茂計劃所獲授股份總數不得超過上海世茂已發行總股本的1%。
- (d) 待達成上海世茂計劃規定的各項條件後，根據上海世茂計劃授出的期權可分兩批行使，分別自(i)授權日起12個月期間屆滿後首個交易日開始；及(ii)授權日起24個月期間屆滿後首個交易日開始。
- (e) 根據上海世茂計劃授出的期權附帶表現目標作為授出條件。
- (f) 期權承授人無需就申請或接納期權繳付任何款項。
- (g) 上海世茂計劃授予期權的行權價為每股A股人民幣9.84元，為下列兩者中的較高者：(i)緊接上海世茂計劃草案公佈日期(即2013年4月11日)前最後一個交易日，A股在上海證券交易所所報的收盤價為每股A股人民幣9.74元；及(ii)緊接上海世茂計劃草案公佈日期前最後三十個交易日，A股在上海證券交易所所報的平均收盤價為每股A股人民幣9.84元。截至2014年6月30日止六個月內，上海世茂計劃授予期權的行權價因派發截至2013年6月30止六個月及截至2013年12月31日止年度的股息而調整至每股A股人民幣9.60元。
- (h) 於2014年6月30日止六個月內，上海世茂根據上海世茂計劃取消了1,400,000股期權。於2014年6月30日，根據上海世茂計劃可授出的A股期權總數為8,600,000股A股，若所有期權被行使，佔於2014年6月30日已發行A股總數約0.73%。
- (i) 上海世茂計劃將於2016年6月27日屆滿。
- (j) 截至2014年6月30日止六個月內，上海世茂並無根據上海世茂計劃授出任何期權。

有關上海世茂計劃的其他詳情載於中期簡明綜合財務資料附註13。

有關購股權的資料(續)

股份獎勵計劃

董事會已於2011年12月30日(「採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團之入選僱員的貢獻，並以資鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展効力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。

根據股份獎勵計劃，可授予以及可向個別入選僱員授予的股份的最高數量為本公司於採納日期已發行股本的1%(即34,659,508股)。

截至2014年6月30日止六個月，本集團根據股份獎勵計劃授出2,527,524股股份給予若干執行董事及入選僱員。

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司的權益及淡倉

於2014年6月30日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《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條而存置的登記冊，或須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中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：

本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的普通股總數	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,256,699,442 (附註1)	64.986%
許世壇	實益擁有人	2,344,679 (附註2)	0.068%
劉賽飛	實益擁有人	624,269 (附註3)	0.018%
許幼農	實益擁有人	187,034 (附註4)	0.005%
湯沸	實益擁有人	154,622 (附註5)	0.004%
廖魯江	實益擁有人	197,015 (附註6)	0.006%

附註：

1. 該2,256,699,442股股份指分別由許榮茂先生直接全資擁有的公司Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司持有的本公司權益。
2. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的120,804股。
3. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的247,669股。
4. 所披露的權益為根據股份獎勵計劃授予的102,034股。
5. 所披露的權益為根據股份獎勵計劃授予的89,622股。
6. 所披露的權益為根據股份獎勵計劃授予的125,470股。

除上文披露者外，登記冊內概無記錄於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。

證券權益披露(續)

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露者外，本公司、或其附屬公司或其控股公司於截至2014年6月30日止六個月任何時間，概無訂立任何安排，促使本公司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2014年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份的好倉／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			
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註(1)	1,947,984,000	56.10%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註(2)	1,947,984,000	56.10%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	附註(3)	308,715,442	8.89%

附註：

- (1) 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。
- (2) 所披露的權益指許榮茂先生或其聯繫人仍(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。
- (3) 所披露的權益指世盈財經持有本公司的權益，世盈財經乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。

除上文披露者外，登記冊內概無記錄於本公司股份及相關股份中的其他權益或淡倉。

董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2014年6月30日止六個月內以下本公司董事被認為與本集團業務有或可能會有直接或間接競爭之業務所擁有的權益。

本公司主席兼執行董事許榮茂先生目前透過私人公司(統稱「私人集團」)在中國擁有物業發展權益。

本公司董事(包括擁有私人集團業務權益的董事)將於有需要時根據本公司組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司訂立協議如下：

1. 於2012年11月26日已訂立之信貸協議，本公司獲提供金額分別為610,000,000美元及468,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資，貸款的期限為訂立信貸協議日期起計36個月。該信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、本公司的若干附屬公司作為擔保人、香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及三井住友銀行作為委任協調安排行及貸款人訂立。
2. 於2013年5月21日已訂立之融資協議，本公司獲提供金額為人民幣1,000,000,000元的定期貸款融資，貸款的期限為訂立融資協議日期起計36個月。該融資協議由(其中包括)本公司間接擁有25%股權之天津津南新城房地產開發有限公司作為借款人、本公司作為保薦人之一及融資協議列明的若干金融機構作為初始貸款人訂立。
3. 於2013年6月14日已訂立之信貸協議，本公司獲提供金額分別為320,000,000美元及1,950,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資，貸款的期限為訂立信貸協議日期起計48個月。該信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、本公司的若干附屬公司作為擔保人、香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行、恒生銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司、三井住友銀行、大豐銀行有限公司及德意志銀行新加坡分行作為委任協調安排行及貸款人訂立。
4. 於2013年10月10日已訂立之融資協議，本公司獲提供金額為2,700,000,000港元的可轉讓定期貸款融資，貸款的期限為首次提取日期起計36個月。該融資協議由(其中包括)本公司間接擁有25%股權之煌迪有限公司作為借款人、本公司作為擔保人之一及東亞銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司作為原貸款人及委任牽頭安排行訂立。
5. 於2014年6月12日已訂立之信貸協議，本公司獲提供金額分別為665,000,000美元及555,000,000港元之多種貨幣定期貸款融資，貸款的期限為訂立信貸協議日期起計48個月。該信貸協議由(其中包括)本公司作為借款人、本公司的若干附屬公司作為擔保人、香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司作為委任牽頭安排及協調行、東亞銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、三井住友銀行、大豐銀行股份有限公司、Goldman Sachs Bank USA、中信銀行(國際)有限公司、摩根大通銀行香港分行、Morgan Stanley Senior Funding, Inc.及UBS AG香港分行作為委任牽頭安排行、信貸協議列明的若干金融機構作為原貸款人及渣打銀行(香港)有限公司作為融資代理人訂立。

以上每份協議規定，倘(a)許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本之實際權益至少51%；或(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之股本、合約或其他方式；或(b)許榮茂先生不再擔任本公司董事會(「董事會」)主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內繼任本公司董事會主席，上述各項貸款融資之承諾可予取消，而貸款融資之所有未償還款項或會即時到期並須償還。

企業管治

本公司致力達至及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東利益十分重要。

董事會

董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。本公司董事來自多個不同背景，彼等的經驗對本公司有莫大裨益。本公司所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本中期報告「董事及高級管理層簡介」。本公司董事擁有各類業務及專業知識，確保董事會獲得所需的技能及經驗，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，統管和監督本公司事務以促使本公司成功發展。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監察執行管理人員的工作表現及活動。

董事會負責履行上市規則所載的《企業管治守則》（「守則」）守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責。董事會的主要企業管治職責及職能為制定及檢討本公司企業管治之政策及常規、檢討及監察本公司董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、審閱及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規、審閱及監察適用於僱員及董事之行為守則及檢討本公司遵守守則條文之情況及審閱載於年報的企業管治報告所披露的資料。

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，包括簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。成員全部均為獨立非執行董事。審核委員會主席為簡麗娟女士。

審核委員會的主要職責是協助董事會審閱及監督本公司的財務申報程序及內部監控制度，提名及監察外聘核數師及向董事會提供意見和建議。

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草案及最終版本將寄發予所有委員會成員，以供彼等發表意見及保存。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，討論任何核數期間須注意的事項，並適當考慮任何由負責會計及財務匯報職員、監察主任或核樓師提出的事項。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。審閱本公司中期及全年報告時，審核委員會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。

審核委員會與本公司核數師已審閱本集團截至2014年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

企業管治(續)

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)由四名成員組成，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為呂紅兵先生。

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，以及對本公司的購股權計劃、股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策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，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。提名委員會的主席為許榮茂先生。

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人選供董事會考慮，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提供關於填補董事會空缺的候選人的建議。

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資訊交流良好，以及遵守董事會政策、程序及所有適用法例和規則。公司秘書透過主席及副主席向董事會匯報，而所有董事會成員均可取得公司秘書之意見。

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日止六個月內，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

遵守企業管治守則

截至2014年6月30日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載的守則條文，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充分獨立性。

董事會主席許先生領導董事會制訂政策及業務方針和確保董事會履行職責。其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會釐定之策略及政策。

購買、出售或贖回上市證券

除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，以總代價約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。

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本中期報告，(i)但仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心22樓向本公司於香港之股份過戶及登記分處（「股份過戶登記處」）索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取日後本公司公司通訊之語文版本或形式，可隨時電郵或郵寄通知本公司股份過戶登記處，費用全免。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣派截至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，送交本公司於香港的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

許榮茂

主席

香港，2014年8月26日

獨立核數師報告



中期財務資料的審閱報告
致世茂房地產控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於40頁至76頁的中期財務資料，此中期財務資料包括世茂房地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2014年6月30日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱業務準則第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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故我們未能保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2014年8月26日

中期簡明綜合資產負債表

於2014年6月30日

		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	6	10,515,033	10,378,052
投資物業	6	27,136,376	26,941,944
土地使用權	6	5,507,072	5,645,416
無形資產	6	1,841,332	1,847,573
聯營公司	7	1,609,802	1,650,578
合營企業	8	6,828,565	5,365,806
應收關聯方款項	9	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	10	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	11	13,088,650	11,217,421
收購土地使用權之預付款項	10	13,063,074	9,632,388
預付所得稅		2,282,228	2,154,779
應收關聯方款項	9	1,097,041	1,206,095
受限制現金	12	2,945,389	2,547,231
現金及現金等價物	12	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	13	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	14	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	15	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	14	12,680,261	11,775,322
衍生金融工具		10,716	36,898
應付關聯方款項	16	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>

第45頁至第76頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

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	5(A)	23,675,412	16,676,901
銷售成本	17	(15,601,859)	(10,753,275)
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	18	121,606	545,475
營銷及市場推廣成本	17	(624,925)	(537,456)
行政開支	17	(1,414,891)	(984,253)
其他營運開支	17	(63,894)	(57,307)
經營利潤		7,188,593	5,745,906
融資收入		65,986	133,436
融資成本		(178,448)	(153,059)
融資成本－淨額	19	(112,462)	(19,623)
應佔業績			
－聯營公司		(69,552)	(45,964)
－合營企業		(13,372)	272,357
		(82,924)	226,393
除所得稅前利潤		6,993,207	5,952,676
所得稅開支	20	(2,334,850)	(2,162,646)
期間利潤		4,658,357	3,790,030
其他全面虧損：			
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
可供出售金融資產的公允價值虧損，扣除稅項		(58,723)	(23,542)
期間全面收入總額		4,599,634	3,766,488
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
		4,658,357	3,790,030
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
		4,599,634	3,766,488
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
－基本(人民幣分)	22	120.83	100.14
－攤薄(人民幣分)	22	120.67	100.10

第45頁至第76頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

中期簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止六個月

附註	未經審核						
	本公司權益持有人應佔					非控制性 權益	總計
	股本	股份溢價	其他儲備	保留利潤	總計		
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	
於2014年1月1日的結餘	356,275	6,059,274	3,105,243	32,221,458	41,742,250	10,109,612	51,851,862
期間利潤	-	-	-	4,180,298	4,180,298	478,059	4,658,357
其他全面虧損							
— 可供出售金融資產公允價值虧損，扣除稅項	-	-	(37,712)	-	(37,712)	(21,011)	(58,723)
期間全面收入總額	-	-	(37,712)	4,180,298	4,142,586	457,048	4,599,634
與擁有人的交易：							
非控制性權益的出資	-	-	-	-	-	3,877,322	3,877,322
不導致失去控制權的附屬公司	-	(15,978)	-	-	(15,978)	(503,014)	(518,992)
關閉一間附屬公司	-	-	-	-	-	(40,516)	(40,516)
股份獎勵計劃	13(C)						
— 僱員服務價值	-	-	32,993	-	32,993	-	32,993
— 購買股份	-	(75,068)	-	-	(75,068)	-	(75,068)
利潤分配	-	-	191,492	(191,492)	-	-	-
2013年末期股息	21	-	(2,233,912)	-	(2,233,912)	(45,160)	(2,279,072)
與擁有人的交易總額	-	(91,046)	(2,009,427)	(191,492)	(2,291,965)	3,288,632	996,667
於2014年6月30日的結餘	356,275	5,968,228	1,058,104	36,210,264	43,592,871	13,855,292	57,448,163
於2013年1月1日的結餘	356,275	8,311,805	2,054,177	25,184,893	35,907,150	5,020,082	40,927,232
期間利潤	-	-	-	3,470,158	3,470,158	319,872	3,790,030
其他全面虧損							
— 可供出售金融資產公允價值虧損，扣除稅項	-	-	(15,119)	-	(15,119)	(8,423)	(23,542)
期間全面收入總額	-	-	(15,119)	3,470,158	3,455,039	311,449	3,766,488
與擁有人的交易：							
非控制性權益的出資	-	-	-	-	-	651,000	651,000
股份獎勵計劃							
— 僱員服務價值	-	-	6,443	-	6,443	-	6,443
— 購買股份	-	(47,044)	-	-	(47,044)	-	(47,044)
利潤分配	-	-	66,086	(66,086)	-	-	-
2012年末期股息	-	-	(1,515,899)	-	(1,515,899)	-	(1,515,899)
與擁有人的交易總額	-	(47,044)	(1,443,370)	(66,086)	(1,556,500)	651,000	(905,500)
於2013年6月30日的結餘	356,275	8,264,761	595,688	28,588,965	37,805,689	5,982,531	43,788,220

第45頁至第76頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

中期簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月

	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
經營業務活動產生的現金流量		
經營業務(所用)/所得現金淨額	(1,564,126)	2,091,862
已收利息	65,986	133,436
已付利息	(1,881,217)	(1,550,146)
已付中國所得稅	(2,238,991)	(1,980,085)
經營業務活動產生的現金流量淨額	(5,618,348)	(1,304,933)
投資活動產生的現金流量		
購置物業及設備及投資物業	(1,384,576)	(2,424,244)
出售物業及設備	1,212	9,350
購入土地使用權及其他非流動資產	(161,610)	(484,067)
出售附屬公司	450,789	30,000
收購附屬公司	–	(156,000)
向合營企業注資	(572,170)	(35,000)
出售合營企業	–	359,780
給予合營企業墊款	(217,925)	(776,751)
投資活動產生的現金流量淨額	(1,884,280)	(3,476,932)
融資活動產生的現金流量		
借貸所得款項	20,570,374	17,942,827
償還借貸	(14,735,634)	(15,151,895)
購回股份	(75,068)	(47,044)
由附屬公司非控制性權益注資	3,877,322	651,000
增購附屬公司的額外權益	(518,992)	–
因關閉附屬公司而向非控制性權益還款	(40,516)	–
已付非控制性權益股息	(45,160)	–
應付附屬公司非控制性權益金額增加	11,997	1,819,210
借貸產生的受限制現金抵押(增加)/減少	(389,392)	616,154
融資活動產生的現金流量淨額	8,654,931	5,830,252
現金及現金等價物增加淨額	1,152,303	1,048,387
期初的現金及現金等價物	17,026,018	15,893,845
匯兌收益/(虧損)	8,331	(69,616)
期末的現金及現金等價物	18,186,652	16,872,616

第45頁至第76頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

2 會計政策(續)

(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號的修訂本確定可駁回假設，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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

2 會計政策(續)

(B) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

- 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 估計

編製中期財務資料需要管理層作出影響會計政策應用及所呈報資產、負債及收支的金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層對本集團會計政策的應用及主要估計不確定性來源所作出的重大判斷與截至2013年12月31日止年度綜合財務報表所應用者相同。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料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，故應與本集團於2013年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自年底起概無任何重大變動。

4.2 流動資金風險

除了本公司已於2014年8月3日提早贖回於2010年8月3日發行、原於2017年8月3日到期、未償還本金額為500,000,000美元的高級票據外，金融負債的合約未折現現金流出與年末相比並無重大變動，有關金額已於2014年6月30日由非流動負債重新分類為流動負債(附註14)。

4.3 公允價值估計

下表分析以估值法分析按公允價值列賬的金融工具。不同級別之釋義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
- 有關資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察所得的輸入參數(除報價計入第一級以外)(第二級)。
- 有關資產或負債並無基於可觀察市場數據的輸入參數(即不可觀察輸入參數)(第三級)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2014年6月30日及2013年12月31日按公允價值計量之資產及負債。

於2014年6月30日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
資產				
投資物業	-	-	24,385,294	24,385,294
可供出售金融資產				
— 股本證券	330,143	-	-	330,143
總額	330,143	-	24,385,294	24,715,437
負債				
衍生金融工具	-	-	10,716	10,716
於2013年12月31日				
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
資產				
投資物業	-	-	21,940,369	21,940,369
可供出售金融資產				
— 股本證券	408,440	-	-	408,440
總額	408,440	-	21,940,369	22,348,809
負債				
衍生金融工具	-	-	36,898	36,898

於截至2014年6月30日止六個月，公允價值級別之間沒有轉撥。

計入第三級之投資物業均為已落成投資物業，若干投資物業在發展中。投資物業處於建設初期階段，其相關公允價值無法可靠釐定，乃按成本計量，直至其公允價值能可靠釐定或發展完成時為止(以較早者為準)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

	截至2014年 6月30日止六個月 人民幣千元	截至2013年 12月31日止年度 人民幣千元
投資物業		
按公允價值		
期初結餘	21,940,369	19,984,579
添置	1,347,781	1,335,584
出售	—	(411,000)
公允價值收益	1,097,144	1,031,206
	<u>24,385,294</u>	<u>21,940,369</u>
按成本		
期初結餘	5,001,575	6,263,519
添置	36,138	2,140,581
轉撥至發展中物業	(2,130,972)	(3,402,525)
出售	(155,659)	—
	<u>2,751,082</u>	<u>5,001,575</u>
期末結餘	<u>27,136,376</u>	<u>26,941,944</u>

投資物業於2014年6月30日及2013年12月31日由威格斯資產評估顧問有限公司進行估值，該公司為獨立公司及英國皇家特許測量師學會之資深會員。

已落成投資物業的公允價值，乃根據資本化現有租約所得租金收入淨額及就該等物業潛在可收回收益撥備，及參考可資比較市場交易之估值而釐定。此項估值乃根據重大不可觀察輸入參數採用貼現現金流量預測釐定。該等輸入參數包括未來租金現金流入、貼現率、估計空置率、資本化比率及終值。

發展中投資物業的公允價值，主要使用餘值估值法進行估值釐定。餘值估值法實質上涉及根據最新發展計劃，對將於投資物業上興建的假設性發展項目，估計總發展價值。假設性發展項目的估計發展成本包括建築成本及專業費用，連同從有關已確立的總發展價值中扣除的利息付款及發展商溢利的撥備。得出數額然後再調整至估值日期的現值，反映投資物業的現況。此項估值乃根據貼現現金流量預測釐定，且除上文所述輸入參數外，另計及完成成本及貼現率。

計入第一級之可供出售金融資產為於上海證券交易所買賣之股本證券，其公允價值按結算日市場報價計量。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

計入第三級之衍生金融工具為與一間商業銀行訂立之兩份利率掉期合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率所使用之估值模式釐定。

期內，所採用之估值技術概無變動。

4.4 採用重大不可觀察輸入參數作出的公允價值計量(第三級)

按公允價值計值之投資物業

	截至2014年6月30日止六個月		
	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	16,403,370	5,536,999	21,940,369
添置	184,477	1,163,304	1,347,781
公允價值調整產生的收益淨額	304,166	792,978	1,097,144
期末結餘	<u>16,892,013</u>	<u>7,493,281</u>	<u>24,385,294</u>
	截至2013年6月30日止六個月		
	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	15,777,119	4,207,460	19,984,579
添置	-	352,720	352,720
公允價值調整產生的收益淨額	390,394	465,427	855,821
期末結餘	<u>16,167,513</u>	<u>5,025,607</u>	<u>21,193,120</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

4 財務風險管理(續)

4.4 採用重大不可觀察輸入參數作出的公允價值計量(第三級)(續)

按公允價值計入損益之衍生工具

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初結餘	36,898	42,572
於收益表確認的(收益)/虧損	(26,182)	15,919
期末結餘	10,716	58,491
「其他收入/其他收益—淨額」/「其他經營開支」下 未變現(收益)/虧損的變動	(26,182)	15,919

4.5 按攤銷成本列賬的金融資產及負債的公允價值

高級票據的公允價值如下：

	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
非流動	11,058,106	10,288,035
流動	3,218,005	—
	14,276,111	10,288,035

其他金融資產及負債的公允價值與其賬面值相若。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

5 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分位於中國，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>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(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><u>4,658,357</u></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	(1,103)	27	—	—	(1,076)

* 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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

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	<u>1,484,041</u>	<u>4,074,659</u>	<u>17,625</u>	<u>376,351</u>	<u>5,952,676</u>
所得稅開支					<u>(2,162,646)</u>
期間利潤					<u><u>3,790,030</u></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

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

於2014年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	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	
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				541,273
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				2,974,267
總負債				<u>141,345,364</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

6 資本開支

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年1月1日的期初賬面淨值	10,378,052	26,941,944	5,645,416	1,847,573	44,812,985
添置	601,352	1,383,919	102,552	-	2,087,823
土地使用權攤銷	10,419	-	(10,419)	-	-
轉撥至發展中物業	(97,502)	(2,130,972)	(51,201)	-	(2,279,675)
公允價值收益	-	1,097,144	-	-	1,097,144
商譽撇銷	-	-	-	(6,241)	(6,241)
計入收益表的折舊／攤銷	(198,523)	-	(27,410)	-	(225,933)
出售附屬公司	(177,553)	(155,659)	(151,866)	-	(485,078)
出售	(1,212)	-	-	-	(1,212)
	10,515,033	27,136,376	5,507,072	1,841,332	44,999,813
於2014年6月30日的期末賬面淨值	10,515,033	27,136,376	5,507,072	1,841,332	44,999,813
於2013年1月1日的期初賬面淨值	9,702,631	26,248,098	4,717,336	2,139,925	42,807,990
添置	1,833,240	1,044,415	158,213	-	3,035,868
土地使用權攤銷	7,638	-	(7,638)	-	-
轉撥至發展中物業	(995,237)	(1,694,794)	(36,166)	-	(2,726,197)
公允價值收益	-	855,821	-	-	855,821
商譽撇銷	-	-	-	(19,183)	(19,183)
計入收益表的折舊／攤銷	(165,535)	-	(22,549)	-	(188,084)
出售	(9,350)	-	-	-	(9,350)
	10,373,387	26,453,540	4,809,196	2,120,742	43,756,865
於2013年6月30日的期末賬面淨值	10,373,387	26,453,540	4,809,196	2,120,742	43,756,865

無形資產包括業務合併產生的商譽。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

7 聯營公司

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初結餘	1,650,578	1,490,441
轉撥自一間附屬公司(附註(a))	28,776	–
應佔業績	(69,552)	(45,964)
期末結餘	<u>1,609,802</u>	<u>1,444,477</u>

附註：

- (a) 於2014年2月，本集團將其於嘉興世茂新世紀置業有限公司(時為全資附屬公司)的70%股權出售予第三方，代價為人民幣164,534,000元。出售產生收益人民幣85,110,000元及現金流入淨額人民幣164,323,000元。

本集團於其非上市聯營公司的應佔業績及應佔其總資產及負債如下：

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	淨虧損 人民幣千元
2014年6月30日及 截至2014年6月30止六個月	<u>14,580,709</u>	<u>(12,970,907)</u>	<u>650,048</u>	<u>(69,552)</u>

8 合營企業

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初結餘	5,365,806	3,985,956
注資(附註(a))	572,170	35,000
轉撥自/(至)附屬公司(附註(b))	903,961	(305,683)
出售	–	(225,096)
應佔業績	(13,372)	272,357
期末結餘	<u>6,828,565</u>	<u>3,762,534</u>

本集團於其非上市合營企業應佔業績及其應佔合營企業總資產及負債如下：

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	淨虧損 人民幣千元
2014年6月30日及 截至2014年6月30止六個月	<u>17,952,090</u>	<u>(11,123,525)</u>	<u>1,049,294</u>	<u>(13,372)</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

8 合營企業(續)

附註：

- (a) 於截至2014年6月30止六個月，本集團為合營企業上海茂沁投資管理有限公司增設股本人民幣572,170,000元。注資後，本集團於該合營企業的股權仍為49%。
- (b) 於2014年4月，第三方以代價人民幣350,000,000元向南通世茂新紀元房地產開發有限公司注資，本集團於該附屬公司的股權隨之由100%攤薄至50%。根據經修訂的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該實體的營運。出售產生收益人民幣5,799,000元及現金流出淨額人民幣198,999,000元。

於2014年1月，本集團將其於常熟世茂新紀元置業有限公司(時為全資附屬公司)的47.67%股權出售予第三方，代價為人民幣280,000,000元。於2014年4月，第三方進一步注資人民幣250,000,000元，令第三方於該實體所持有的股權增加至62.35%。根據經修訂的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該實體的營運。出售產生收益人民幣2,431,000元及現金流入淨額人民幣277,019,000元。

於2014年1月，本集團將其於蘇州世茂新里程置業有限公司(時為全資附屬公司)的53.85%股權出售予第三方，代價為人民幣280,000,000元。於2014年3月，第三方進一步注資人民幣80,000,000元，令第三方於該實體所持有的股權增加至60%。根據經修訂的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該實體的營運。出售產生收益人民幣11,083,000元及現金流入淨額人民幣208,446,000元。

9 應收關聯方款項

	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	1,950,661	1,632,736
— 聯營公司	533,958	633,958
	<u>2,484,619</u>	<u>2,266,694</u>

本集團向多家合營企業及聯營公司作出墊款，作為其收購土地使用權的資金。該等墊款為免息、無抵押且無固定還款期。本集團擬僅在合營企業及聯營公司擁有現金盈餘時方收回墊款。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

9 應收關聯方款項(續)

	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
計入流動資產		
– 共同董事之公司	256	632
– 聯營公司	1,072,966	1,091,338
– 合營企業	23,819	114,125
	<u>1,097,041</u>	<u>1,206,095</u>

應收關聯公司的結餘無抵押，免息且無固定還款期。

應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

10 其他非流動資產

其他非流動資產指收購土地及股本權益的預付款項。

本集團就若干土地(於結算日未獲得所有權)支付預付款項。於2014年6月30日，本集團就供發展酒店樓宇、自用樓宇及投資物業的土地預付人民幣771,008,000元(2013年12月31日：人民幣711,950,000元)，該筆款項計入非流動資產。於2014年6月30日，本集團就供發展待售物業的土地預付人民幣13,063,074,000元(2013年12月31日：人民幣9,632,388,000元)，該筆款項計入流動資產。

於2014年6月30日，本集團已就收購若干股權預付人民幣3,039,488,000元(2013年12月31日：人民幣1,296,363,000元)，包括人民幣2,186,000,000元作為收購申銀萬國證券股份有限公司7.74%股權(有關事項於2014年7月被中國證監會拒絕)的預付款。於本中期簡明綜合財務資料批准之日，本集團仍在著手與原始股東溝通清償還款事宜。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

11 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收取。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>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

11 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項(續)

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。

12 受限制現金以及現金及現金等價物

於2014年6月30日，本集團約人民幣526,223,000元(2013年12月31日：人民幣517,457,000元)的銀行存款為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金，以及現金約人民幣2,419,166,000元(2013年12月31日：人民幣2,029,774,000元)已作為本集團借貸的抵押品。

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣並匯出中國須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規。

於2014年6月30日，銀行存款的實際利率為0.34%(2013年12月31日：0.34%)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

13 股本

(A) 本公司股本詳情如下：

	面值	股份數目	普通股面值	
	港元	千股	千港元	等值 人民幣千元
法定：				
於2014年6月30日及 2013年12月31日	0.1	<u>5,000,000</u>	<u>500,000</u>	
已發行及繳足：				
於2014年6月30日及 2014年1月1日		<u>3,472,572</u>	<u>347,257</u>	<u>356,275</u>
於2013年6月30日及 2013年1月1日		<u>3,472,572</u>	<u>347,257</u>	<u>356,275</u>

(B) **購股權計劃**

根據於2013年6月27日通過的上海世茂股東決議案，一項購股權計劃（「A購股權計劃」）獲批准，並將於授出日期起計36個月期間結束時屆滿。根據本計劃可認購合共10,000,000股上海世茂普通股的購股權（「A購股權」）已於2013年6月28日授予上海世茂的合資格僱員，行使價為每股人民幣9.84元。於2014年6月30日止六個月內，上海世茂根據A購股權計劃取消了1,400,000股期權。於2014年6月30日，根據A購股權計劃可授出的A購股權總數為8,600,000股A股。截至2014年6月30日止六個月內，A購股權計劃授予期權的行權價因派發截至2013年6月30日止六個月及截至2013年12月31日止年度的股息而調整至每股A股人民幣9.60元。授出的購股權於授出日期起計12個月內不得行使。待達成各項條件後，包括A購股權計劃規定的服務條件及非市場表現條件，授出的購股權可分兩批等額行使，行使期分別自下列日期起(i)授出日期起計12個月期間屆滿後第一個交易日及(ii)授出日期起計24個月期間屆滿後第一個交易日。授出的A購股權的加權平均公允價值乃採用二項式估值模式釐定，為每份購股權人民幣1.235元。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

13 股本(續)

(C) 股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日批准及採納股份獎勵計劃(「股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份計劃自2011年12月30日起有效期為8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之1%)。

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

本公司已設立信託以管理股份計劃，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2013年12月31日，該信託於市場購買10,757,500股普通股，總額為138,044,000港元(相等於人民幣110,843,000元)，其中4,336,654股股份根據股份計劃於截至2013年12月31日止年度授出予合資格僱員。截至2014年6月30日止六個月，該信託於市場購買6,011,500股普通股，總額為95,168,000港元(相等於人民幣75,068,000元)，其中2,527,524股股份根據股份計劃授出予合資格僱員。截至2014年6月30日止六個月，計有2,142,703股股份已歸屬。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前服務達一年及進行非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由信託持有。

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	已授出但尚未歸屬的股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
期初尚未歸屬的股份	4,336,654	—
已授出	2,527,524	2,142,703
已歸屬	(2,142,703)	—
期末尚未歸屬的股份	<u>4,721,475</u>	<u>2,142,703</u>

截至2014年6月30日止期間已授出但尚未歸屬的單位的加權平均公允價值為67,233,804港元(相等於人民幣53,504,661元)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

13 股本(續)

(D) 發行在外股份數目對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千股	2013年 千股
於6月30日的已發行及繳足股份	3,472,572	3,472,572
於1月1日的庫存股份	(10,758)	(4,000)
為股份獎勵計劃購入的庫存股份	(6,012)	(3,535)
股份獎勵計劃項下已歸屬的股份	2,143	–
於6月30日的發行在外股份	3,457,945	3,465,037

14 借貸

	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
– 以資產作抵押(附註(i))	23,942,037	20,728,780
– 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	7,158,774	7,412,356
– 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	745,000	680,000
– 無抵押	1,012,473	772,443
來自其他金融機構的長期借貸		
– 以資產作抵押(附註(i))	3,300,000	2,556,450
高級票據—抵押(附註(iv))	13,770,736	9,901,163
中期票據—無抵押(附註(v))	1,000,000	–
	50,929,020	42,051,192
減：須於一年內償還的長期銀行借貸	(4,934,495)	(3,568,061)
須於一年內償還的高級票據(附註(iv))	(3,056,494)	–
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸	(920,000)	(929,450)
須於一年內償還的金額	(8,910,989)	(4,497,511)
	42,018,031	37,553,681
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
– 以資產作抵押(附註(i))	1,459,000	2,591,934
– 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	890,000	490,000
– 無抵押	1,220,272	1,933,021
來自其他金融機構及非金融機構的短期借貸		
– 以資產作抵押(附註(i))	200,000	1,455,316
– 無抵押(附註(vi))	–	807,540
長期借貸的即期部分	8,910,989	4,497,511
	12,680,261	11,775,322

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

14 借貸(續)

借貸變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	49,329,003	40,993,941
新增借貸	20,570,374	17,942,827
收購一間附屬公司	-	2,068,449
發行開支攤銷	63,075	24,734
借貸減少	(14,735,634)	(15,151,895)
出售附屬公司	(750,000)	-
外匯虧損/(收益)	221,474	(326,051)
	<u>54,698,292</u>	<u>45,552,005</u>
於6月30日的期末結餘	<u>54,698,292</u>	<u>45,552,005</u>

附註：

- (i) 於2014年6月30日，本集團有抵押銀行借貸及來自其他金融機構借貸總額為人民幣28,901,037,000元(2013年12月31日：人民幣27,332,480,000元)以物業及設備、投資物業、土地使用權、可供出售金融資產、發展中物業、持作銷售用途的落成物業及受限制現金作抵押。於2014年6月30日，人民幣1,736,150,000元(2013年12月31日：人民幣1,985,084,000元)的有抵押借貸由許榮茂先生進一步作出擔保。

本集團借貸的抵押資產如下：

	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
物業及設備	3,939,813	4,808,965
投資物業	16,003,347	15,686,452
土地使用權	538,472	852,584
可供出售金融資產	327,387	405,030
發展中物業	25,217,295	21,203,862
持作銷售用途的落成物業	5,760,186	4,442,640
受限制現金	2,419,166	2,029,774
	<u>54,205,666</u>	<u>49,429,307</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

14 借貸(續)

附註:(續)

- (ii) 於2012年11月26日，本公司與由6家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得三年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的610,000,000美元融資及468,000,000港元融資，貸款本金中的10%已於2014年5月償還，15%將於2014年11月到期，而75%將於2015年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2014年6月30日，已提取549,000,000美元及421,200,000港元(2013年12月31日：已提取610,000,000美元及468,000,000港元)。

於2013年6月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，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320,000,000美元融資及1,950,000,000港元融資，貸款本金中的15%於2015年到期，35%於2016年到期，而餘下的50%將於2017年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。截至2014年6月30日，已提取320,000,000美元及1,950,000,000港元(2013年12月31日：已提取320,000,000美元及1,950,000,000港元)。

- (iii) 截至2014年6月30日，338,080,000股(2013年12月31日：231,400,000股)上海世茂股份已抵押，作為集團公司取得銀行借貸總額人民幣1,635,000,000元(2013年12月31日：人民幣1,170,000,000元)的抵押。

- (iv) 於2010年8月3日，本公司已發行本金總額達500,000,000美元原定於2017年8月3日到期的固定利率9.65%高級票據。該等票據已於2014年8月3日提早贖回，並於2014年6月30日重新分類為流動負債。

於2011年3月8日，本公司已發行本金總額達350,000,000美元於2018年3月8日到期的固定利率11%高級票據。於2013年1月14日，本公司已發行本金總額達800,000,000美元於2020年1月14日到期的固定利率6.625%高級票據。於2014年1月22日，本公司已發行本金總額達600,000,000美元於2021年1月22日到期的固定利率8.125%高級票據。本公司可選擇按票據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負責擔保有關優先責任，並以該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

- (v) 於2014年4月15日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2017年4月15日到期的固定利率8.37%中期票據。

- (vi) 截至2013年12月31日止年度，本集團從一間合營企業借出本金總額為人民幣807,540,000元年利率為6.15%的若干無抵押貸款，有關貸款已於2014年1月償還。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

15 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>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

16 應付關聯方款項

	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
— 擁有共同董事的公司	1,861	1,861
— 合營企業	7,435,463	4,162,964
— 聯營公司	3,064	38,438
— 非控制權益	6,145,129	6,133,132
總計	13,585,517	10,336,395

應付非控制性權益款項指非控制性股東為物業開發注入的資金。

應付關聯方的結餘無抵押，免息且無固定還款期。

17 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他經營開支的支出分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已出售物業及其他成本	14,057,965	9,631,804
包括：資本化利息	1,250,477	922,106
銷售物業的營業稅及其他徵費	1,315,029	906,166
企業及辦公開支	505,337	349,551
員工成本—包括董事酬金	688,743	520,024
廣告、宣傳和佣金成本	484,240	333,716
折舊	198,523	165,535
土地使用權攤銷	27,410	22,549
無形資產撤銷	6,241	19,183
應收賬款減值(撥回)/撥備	(1,076)	5,395
酒店營運產生的直接開支	187,925	161,646
投資物業產生的直接開支	19,173	17,603
經營租賃租金開支	52,503	41,761
慈善捐款	31,092	2,941
核數師酬金	3,500	3,500
衍生金融工具之公允價值虧損	—	15,919
其他	128,964	134,998
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支及 其他營運開支總額	17,705,569	12,332,291

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

18 其他收入／其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售多家附屬公司／一間合營企業之收益(附註7及8)	104,423	134,684
已收政府補助金	191,451	135,436
匯兌(虧損)／收益淨額	(224,576)	256,435
衍生金融工具之公允價值收益	26,182	—
其他	24,126	18,920
	<u>121,606</u>	<u>545,475</u>

19 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	828,824	324,340
—毋須於五年內全數償還	485,567	371,229
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	270,747	358,054
—毋須於五年內全數償還	305,415	190,835
其他金融機構借貸利息		
—須於五年內全數償還	188,552	466,774
—毋須於五年內全數償還	474	—
	<u>2,079,579</u>	<u>1,711,232</u>
減：資本化利息	(1,901,131)	(1,558,173)
融資成本	178,448	153,059
融資收入	(65,986)	(133,436)
	<u>112,462</u>	<u>19,623</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

20 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
	<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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

21 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。

22 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>120.83</u>	<u>100.14</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>120.67</u>	<u>100.10</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

23 或然負債

本集團有以下或然負債：

	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(i))	6,051,846	10,054,730
就合營企業及聯營公司的借貸提供擔保(附註(ii))	5,554,429	4,783,509
	11,606,275	14,838,239

附註：

- (i) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，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買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權收回有關物業的法定產權及所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業產權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業產權證」為止。董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金額以及應計利息及罰款，因此並無就擔保作出撥備。
- (ii) 本集團及聯營公司廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)之其他股東分別按彼等各自於廣州利合之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2014年6月30日，本集團為廣州利合所提供之相關擔保為人民幣1,514,676,000元(2013年12月31日：人民幣1,537,352,000元)。

本集團及合營企業天津津南新城房地產開發有限公司(「天津津南」)之其他股東分別按彼等各自於天津津南之股權比例就其自其他金融機構所獲取之借貸提供擔保。於2014年6月30日，本集團提供擔保人民幣156,427,000元(2013年12月31日：人民幣357,000,000元)並以本集團於天津津南的股權作抵押。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

23 或然負債(續)

附註:(續)

本集團及聯營公司海峽建設投資(控股)有限公司(「海峽建設」)之其他股東按彼等各自於海峽建設之股權比例就其於2012年1月借貸之夾層融資提供擔保。於2014年6月30日,本集團為海峽建設提供之相關擔保最多為人民幣1,613,526,000元(2013年12月31日:人民幣903,253,000元)。

於2014年6月30日,本集團並無為南昌世茂新發展置業有限公司的銀行借貸提供擔保(2013年12月31日:人民幣240,000,000元)。

於2014年6月30日,本集團為長沙世茂房地產有限公司的銀行借貸提供之擔保為人民幣600,000,000元(2013年12月31日:人民幣750,000,000元)。

於2014年6月30日,本集團為無錫世茂房地產開發有限公司的銀行借貸提供之擔保為人民幣675,800,000元(2013年12月31日:人民幣675,800,000元)。

於2014年6月30日,本集團為成都世茂投資有限公司的銀行借貸提供之擔保為人民幣70,000,000元(2013年12月31日:人民幣320,104,000元)。

於2014年6月30日,本集團為成都市恆裕房地產開發有限公司的銀行借貸提供之擔保為人民幣924,000,000元(2013年12月31日:無)。

24 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
1年以上至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>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2014年6月30日止六個月

25 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56.1%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(A) 除於本簡明綜合財務資料其他地方所披露者外，本集團於期內已訂立以下主要關連方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
需支付關聯公司的經營租金開支(附註)	<u>2,705</u>	<u>2,705</u>
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	<u>129</u>	<u>33,886</u>

附註：

於2014年1月1日，本集團與世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)(本集團若干董事亦為其董事)的全資附屬公司訂立續租協議，租賃位於香港的部分世茂國際辦公室物業。

(B) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	9,181	8,556
— 退休計劃供款	<u>141</u>	<u>135</u>
	<u>9,322</u>	<u>8,691</u>

26 結算日後事項

於2014年6月12日，本公司與由11家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議。根據該協議，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息、金額分別為665,000,000美元及550,000,000港元之融資，其中15%的貸款本金將於2016年到期，35%將於2017年到期，50%將於2018年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司提供擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。貸款融資已於2014年7月悉數提取。

誠如附註14(iv)所披露，本公司於2014年8月3日提早贖回為數500,000,000美元的高級票據。