

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SHIMAO 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2015年6月30日止六個月 中期業績公告

業績摘要

1. 營業額上升23.3%至人民幣291.93億元(2014年同期：人民幣236.75億元)。酒店、租金和其他收入為人民幣14.62億元，同比上升36.6%。
2. 毛利額上升11.0%至人民幣89.62億元(2014年同期：人民幣80.74億元)，毛利率由2014年全年的32.5%下降至30.7%。
3. 股東應佔利潤為人民幣35.59億元。撇除稅後主要非現金項目，股東應佔核心業務利潤為人民幣34.87億元，股東應佔核心業務利潤率為15.2%。
4. 每股基本盈利為人民幣102.84分。
5. 2015年上半年合約銷售額為人民幣315.50億元，合約銷售面積為262.7萬平方米。
6. 於2015年6月30日，本集團按應佔權益持有土地儲備約為3,331萬平方米。
7. 於2015年6月30日，本集團可動用資金約為人民幣443.35億元(包括現金約為人民幣273.35億元及可動用銀行授信餘額約為人民幣170.00億元)。
8. 於2015年6月30日的淨負債率為57.5%(2014年年底：58.6%)。
9. 董事會宣派中期股息每股30港仙(2014年中期：每股30港仙)。

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2015年6月30日止六個月中期業績報告。

市場和展望

2014年房地產市場由黃金時代轉向了白銀時代，度過了一段低迷期的房地產市場在2015年上半年陸續出台了一系列利好政策。從上半年多維度的數據表現來看，整體市場逐漸企穩及向好，市場呈現出控制供應規模、銷售穩健增長的主要態勢。2015年上半年全國房地產開發投資額約為人民幣4.4萬億元，同比增長4.6%，在轉變過程中實現了穩定的增長。房地產企業土地購置面積約為9,800萬平方米，同比下降33.8%，控制供應的效果顯著。全國商品房銷售面積約為5億平方米，同比增長3.9%，商品房銷售金額約為人民幣3.4萬億元，同比增長10%，增速提高6.9個百分點，銷售保持持續增長。

從各級城市來看，一線城市及部分二線城市由於庫存較低，需求旺盛，在各項利好政策的刺激下，市場快速回暖。北京、上海、廣州及深圳四個城市於2015年上半年商品住宅的成交量較去年同期大幅上漲。其中深圳樓市需求強勁，漲幅已逾三成。準一線城市方面，南京樓市成交量屢創新高，2015年上半年南京商品住宅成交近3.9萬套，同比上漲15%。廈門樓市於3月開始也逐步走出低谷，尤其是第二季市場明顯回暖，成交量屢創新高，價格穩中有漲。然而，部分三四線城市由於庫存量較大，整體需求相對疲弱，市場依然低迷。

展望2015年下半年，預計市場將更趨穩定。一二線城市將持續上半年的熱度，三四線城市由於庫存壓力依然存在，消化庫存將成為主要任務。本集團下半年供貨時間將集中在第三季度末及第四季度，一線及準一線城市佔比達54%，貨量結構與市場匹配度較高，預期表現較2015年上半年為佳。

政策方面，預期2015年下半年房地產市場制度改革將有新進展，包括推進房地產業營改增進程加快、取消限購令促進房地產市場化運行、推進不動產登記工作實施及補充房產稅的深化落實將逐步展開，同時以京津冀一體化為代表的區域協同發展不斷加快。

銷售業績

2015年上半年，中國房地產市場逐漸走出逆境，並開始出現回暖的跡象。有鑒於此，本集團預期銷售增長將維持平和上升的趨勢。本集團於2015年年初訂下的全年合約銷售額目標為人民幣720億元，本集團於2015年上半年實現合約銷售額為人民幣315.50億元，完成全年目標約43.8%，銷售面積達2,627,000平方米，期內平均售價為每平方米人民幣12,011元。

各城市項目方面，本集團城市平均銷售額約為人民幣10.5億元，項目平均銷售額約為人民幣5.3億元，分列行業前五名及前三名，體現較強的行業競爭力。城市方面，南京、北京、廈門、杭州等城市銷售額超過人民幣25億元。項目方面，北京世茂薩拉曼卡銷售額為人民幣14.77億元；廈門翔安項目銷售額為人民幣13.94億元；南京世茂外灘新城銷售額為人民幣13.43億元；南京海峽城銷售額為人民幣11.94億元；武漢世茂錦繡長江銷售額為人民幣12.55億元，且以上項目於2015年上半年價格提升均在7%以上，部分價格更提升至20%，可謂量價齊升，市場表現較為出色。

庫存去化方面，世茂房地產於2015年上半年庫存銷售額為人民幣152億元，本集團於2015年6月30日的庫存總量較2014年年底下降人民幣65億元，下降比例達15%。同時，在庫存銷售策略方面，通過一定的量價平衡策略，重點突破市場較弱的三四線城市，最終實現該部分的庫存銷售額近人民幣48億元，為優化本集團貨量結構、提高現金回收比例及提升行業競爭力奠定了扎實良好的基礎。

產品定位方面，本集團在2015年上半年通過一系列的會議舉措和專題研究，實現了下半年新增貨量較為精準的市場定位，下半年一線及準一線城市的供貨量將提升至佔比54%，市場熱點城市供貨超過人民幣200億元。隨着產品標準化模塊陸續落地，銷售已從產品、配套以及教育等方面增加了產品賣點，提升了項目市場競爭能力，亦增加了項目溢價能力。在產品更匹配市場的情況下，本集團對2015年下半年銷售充滿信心。

審慎補充土地儲備

2015年上半年，本集團於北京、上海、福州、南京及銀川等地增加土地儲備633,484平方米。目前，世茂房地產旗下擁有103個項目，分佈於全國41個城市，共3,331萬平方米(應佔權益)的優質土地。

本集團秉持穩健策略，在補充土地儲備方面更趨審慎。與其他房地產開發商共同合作開發項目亦是本集團於2015年其中一個重點發展策略。透過與當地國企房地產開發商合作，入股其發展項目，本集團將間接以合理價格取得優質的土地，有效降低項目營運的資金需求及成本，從而減輕本集團的財務壓力；另一方面，本集團擁有豐富的項目經驗及品牌優勢，可為合作項目提升價值，提高項目的利潤回報。

強化輕資產運營

本集團於2015年上半年加速落地「生活方式運營商」戰略，積極嘗試以人為核心開展運營的新戰略模式。從2014年年底的MiniMax酒店到Mini Mall，本集團正在有系統及有序地進行產品創新。Mini Hotel和Mini Mall兩大Mini系列產品以小著稱，區別於傳統的高端酒店和大型商場。作為本集團輕資產首先嘗試的兩大落地品牌，為顧客提供精準需求的定制產品，具備快進快退及快速複製的特點。已經營運的上海松江世茂睿選酒店入住率超過80%。於2015年上半年，本集團推出「52+」(「我愛家」)Mini Mall產品線，首批選址地為武漢及南京，並預計於今年10月底前開業。Mini系列是本集團重點發展的商業產品，通過Mini系列等新業態產品的運營，能夠吸引更多的投資者，降低自有資金比例，從而提升持有資產的投資回報水平。

堅持穩健財務政策

2015年上半年，本集團秉承穩健的財務政策，在整體行業調控和利潤收窄的情況下，本集團仍維持各項財務指標穩定和行業領先的地位。經營收入和利潤較去年均有不同程度的增長，毛利率、淨利潤和股東應佔核心業務利潤率及淨負債率仍維持在行業領先水平，並將控制負債率和融資成本作為財務管理的重點。為了保障企業充足的現金儲備和流動性，本集團通過嚴格預算管理和狠抓回款等措施，將手持現金維持在人民幣273億元水平以上，可游刃有餘地應對複雜的經濟和金融環境變化，加上各大金融機構為本集團提供充足的授信額度，為企業持續發展奠定了堅實的基礎。

於2015年7月，本集團憑藉穩健的運營及財務表現，獲得了國際評級機構標準普爾從「BB」到「BB+」公司主體長期信用的評級上調。此外，於2015年8月，國內三家最大信用評級機構中誠信證券評估有限公司、聯合信用評級有限公司和大公國際資信評估有限公司先後給予本集團以「AAA」的主體最高信用等級。

隨着2015年上半年國家貨幣政策逐步寬鬆，央行連續降準降息，一定程度上緩解了實體經濟融資成本高企的問題。本集團在充分利用政府給予的多項優惠政策的同時，勇於探索房地產金融創新，盤活資產及優化資本結構。尤其積極開拓資產證券化市場，使國內首單物業費收益權證券化模式落地上海證券交易所並成功發行，成為行業標杆。與此同時，本集團正積極聯合各大金融機構探索為產業鏈上下游提供全面定制化房地產金融服務。更值得一提的是，隨着國內資本市場的開放，本集團全資附屬公司上海世茂建設有限公司近期已獲得上海證券交易所批准，待所有手續完備後，可分批公開發行上限不超過人民幣74億元的7年期境內債券，世茂房地產亦將充分利用境內資本市場機會，進一步降低企業融資成本。另外，旗下的上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）也在加大產業結構調整，積極改善和提高經營管理水平。

我們認為2015年下半年國家經濟調控仍將持續，國內房地產市場將面對更多挑戰，本集團將堅持穩健財務政策，審慎投資，並將持續關注境內外金融動向並把握資本市場機會，進一步盤活資產，探索酒店及商業資產證券化模式以及其它房地產金融創新業務，穩定經營效益，保持利潤水平，努力降低負債率和財務成本，節約融資費用，為應對房地產市場的變化和挑戰做好充分的準備，全力以赴保障本集團戰略目標的實現。

中期股息

為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）宣派截至2015年6月30日止中期股息每股30港仙（2014年同期：每股30港仙）。

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，2015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2015年6月30日止，本集團營業額達到人民幣291.93億元，較2014年同期人民幣236.75億元增長23.3%。期內物業銷售收入為人民幣277.31億元，佔收益總額的95.0%，較2014年同期增長達22.7%。平均入賬銷售價格從2014年上半年每平方米人民幣11,518元下降3.7%到2015年上半年每平方米人民幣11,092元。2015年上半年本集團旗下入賬項目總數為59個，較2014年同期的47個為多。其中，南京世茂外灘新城成績斐然，入賬銷售收入達人民幣21.96億元；第二位為泉州石獅世茂摩天城，入賬銷售收入達人民幣20.62億元；第三位為北京世茂薩拉曼卡，入賬銷售收入達人民幣19.31億元。

2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2015年上半年本集團合約銷售額為人民幣315.50億元，完成全年銷售目標的約43.8%。累計銷售面積達2,627,000平方米，期內平均售價為每平方米人民幣12,011元。

隨着中央政府相繼推出利好政策，本集團於2015年上半年情況好轉，一線城市銷售上升，部分接近一線城市的三、四線城市則因此而受惠。本集團的銷售業績改善，證明管理層銷售策略行之有效。展望2015年下半年，本集團將推出約為515萬平方米的可售面積，連同截至2015年6月30日止約為185萬平方米的可售面積，本集團於2015年下半年可出售總面積合計可達約為700萬平方米。

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，推遲或取消部分同質化產品及積極清理庫存較多項目的供貨。2015年上半年在建面積達1,248萬平方米，調整或暫停開工面積約為134萬平方米，預計全年調減開工面積約為2.6%。2015年上半年竣工的總樓面面積約為388萬平方

米，較去年同期的250萬平方米上升55.2%。於2015年6月30日，本集團於超過40個城市共有超過82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2015年下半年，本集團計劃全年竣工樓面面積約為312萬平方米，較2014年同期減少16%。

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，本集團採取積極而嚴謹的收購土地政策。本集團於2015年上半年於北京、上海、福州、南京及銀川增加633,484平方米土地儲備。目前，世茂房地產旗下擁有103個項目，分佈於全國41個城市，共3,331萬平方米(應佔權益)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)	本集團 權益
世茂房地產						
1. 福州鵝鼻項目(商務中心)	2015年3月	商業	80.53	91,473	880	100%
2. 鼓嶺柱裡酒店	2015年3月	旅遊、酒店、 商業及辦公	20.75	18,900	1,098	100%
3. 南京江甯大學城	2015年4月	住宅及配套商業	340.00	53,349	6,373	100%
4. 銀川閱海項目	2015年4月	住宅及配套商業	213.29	317,066	1,319	51%
5. 北京通州項目(北地塊)	2015年2月	商業	640.84	86,600	14,800	50%
6. 上海南京路地塊	2015年6月	住宅及配套商業	1,400.97	66,096	47,102	45%
合計			<u>2,696.38</u>	<u>633,484</u>	<u>8,295</u>	

從地域來看，2015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。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8,295元。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2015年6月30日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣2,620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。

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過持有上海世茂64.08%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。於2015年上半年，上海世茂堅持符合市場需求的產品定位和營銷方式，努力把控推盤節奏，持續強化物業銷售力度，通過青島、濟南、石獅、寧波、無錫、蘇州、常熟、徐州及常州等項目的銷售，取得了良好的銷售業績。於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。

院線投資經營方面，2015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203.63億元，較2014年同期增長約50.0%。上半年世茂院線實現營業收入人民幣1.59億元，同比大幅增長53.7%，為超過406萬人次提供了觀影服務，同比增長30.1%。各家影院門店在票房、衍生品、賣品等方面收入均實現大幅增長。期內，上海世茂旗下世茂影院投資發展有限公司與萬達院線

達成了戰略合作，這將推動合作雙方資源共享，實現優勢互補，互利共贏，促進雙方在相關業務領域的交流和合作。與萬達院線的影院投資及電影發行資源相結合，進一步提升上海世茂的區域競爭力、影響力及運營效益，進一步拓展在商業地產以外的合作空間。此外，上海世茂將分享萬達院線未來在文化產業領域的發展成果，從而進一步優化主營業務結構。

文化傳媒投資方面，報告期內，世茂傳媒積極參與中國文化產業發展，參與投資的影視項目逐步在年內公映播放，並取得良好的市場反響與經營業績。上海世茂參與投資的電視劇作品《虎媽貓爸》於5月3日登陸東方衛視及天津衛視，實現了口碑與收視率雙豐收，榮獲第17屆華鼎獎中國電視劇滿意度調查《全國觀眾最喜愛電視劇獎》。上海世茂參與投資的電影作品《宅女偵探桂香》及《情敵蜜月》於2015年8月在全國各大院線上映。世茂傳媒將致力於文化產業項目的投資與經營，並努力孵化和培育更多優秀項目與作品。

兒童事業發展方面，報告期內，「世天兒童發展中心」進一步增強門店運營能力，提升服務品質，積極調整管理架構和人員配置。希望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、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

本集團在酒店領域已經從單純的酒店業主轉變為酒店業主及經營者，是本集團酒店發展的重要里程碑。截至2015年6月30日止，本集團已開業的酒店有十二家，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、福州世茂洲際酒店、天津生態城世茂希爾頓酒店、自主經營的五星級酒店泰州世茂茂御酒店及首家精選服務中端酒店上海松江世茂睿選酒店。目前，本集團擁有客房數量約為4,600間。

近年全國酒店業持續受到中國經濟增長放緩、政府政策收緊、整體會議市場走弱及價格競爭激烈等不利因素影響，中國高端酒店業面臨快速調整期，客房價格和入住率雙雙下跌。但從2014年下半年開始到2015年上半年，降幅已有所減緩，預測2015年下半年將可能表現出上升趨勢。2015年上半年本集團旗下各家酒店合計完成收入人民幣6.24億元，同比增加16.2%。本集團於2015年上半年加速落地「生活方式運營商」戰略，積極嘗試以人為核心開展運營的新戰略模式。2014年年底的上海松江世茂睿選酒店開業後的市場表現，基本上達到了預期，目前毛利率高於旗下的五星級酒店。本集團正在有體系、有步驟地進行產品創新。本集團上海虹橋旗艦店及成都春熙路項目將會相繼落成。未來本集團還可能涉足養老、青年公寓、金融等多類業態，進一步通過新的技術、優質的服務、專業的運營水平來做輕資產運營。

展望下半年，酒店市場仍然是挑戰與機遇並存。從宏觀角度而言，今年中國經濟將穩定增長，國內生產總值增長7%左右已明確。同時政府也將採取各種措施發展旅遊業，增加個人消費。入境旅遊人次趨於穩定，國內旅遊人次正以較大比例增加。但與此同時，酒店市場仍供過於求，日趨激烈化的競爭將使不少酒店遭遇「優勝劣汰」，此等將促使酒店業需不斷完善自身，提升客戶滿意度及開發市場來增強競爭力。

財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	2015年上半年 人民幣百萬元	2014年上半年 人民幣百萬元
收入	29,193	23,675
毛利	8,962	8,074
經營利潤	7,881	7,189
股東應佔利潤	3,559	4,180
每股盈利—基本(人民幣分)	102.84	120.83

1. 收入

截至2015年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣291.93億元(2014年上半年：人民幣236.75億元)，較2014年同期增加23.3%。95.0%(2014年上半年：95.5%)的收入來自物業銷售，另外5.0%(2014年上半年：4.5%)的收入來自酒店經營、商業物業租賃及其他業務。

收入的組成分析如下：

	2015年上半年 人民幣百萬元	2014年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	27,731	22,605
酒店經營收入	624	537
投資物業租金收入	371	285
其他	467	248
	<hr/>	<hr/>
合計	29,193	23,675

(i) 物業銷售

截至2015年及2014年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2015年上半年		2014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				
北京世茂薩拉曼卡	209,784	1,931	-	-
福州閩侯世茂御龍灣	192,165	1,870	152,323	1,399
武漢世茂錦繡長江	160,375	1,835	75,256	874
成都世茂玉錦灣	114,616	1,310	108,997	1,432
泉州晉江世茂禦龍灣	113,543	1,199	124,348	1,020
福州平潭海峽如意城	131,915	1,182	-	-
昆山世茂東壹號	141,044	976	171,730	1,249
廈門世茂湖濱首府	28,823	899	37,245	913
南京海峽城	46,796	894	-	-
張家港世茂九溪墅	62,404	793	63,405	1,066
蘇州世茂運河城	57,528	741	117,937	1,342
南京世茂君望墅	40,927	666	79,440	1,352
蘇州世茂石湖灣	41,961	574	13,141	321

	2015年 上半年		2014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
常州世茂香檳湖	78,120	536	85,239	608
杭州世茂江濱花園	83,312	535	2,351	17
杭州世茂之西湖	20,718	475	-	-
天津世茂濕地公元	54,090	465	44,418	375
紹興世茂迪蕩新城	43,071	419	152,761	1,652
武漢世茂林嶼岸	50,642	366	14,520	180
北京世茂維拉	16,495	344	-	-
上海世茂佘山里	11,212	223	2,000	42
無錫世茂國際城	27,557	218	-	-
成都世茂城	33,248	216	9,500	52
杭州世茂東壹號	12,187	212	-	-
武漢世茂龍灣	26,670	187	14,210	80
寧波世茂首府	7,533	116	-	-
青島世茂公園美地	13,077	102	54,553	551
寧波世茂海春曉	14,593	100	3,382	32
大連世茂禦龍灣	8,464	85	55,507	506
寧波世茂禦龍灣	6,888	73	1,051	11
牡丹江世茂假日山水	9,150	51	-	-
南通世茂公元	6,957	48	4,372	43
瀋陽世茂五裡河	4,382	45	15,435	151
上海世茂愛馬尚郡	3,934	35	447	4
文昌世茂怒放海	3,336	30	42,767	449
哈爾濱世茂濱江新城	6,924	22	23,375	128
咸陽世茂中心	3,936	17	25,394	159
大連世茂寰海城	2,120	12	18,426	170
泰州世茂河濱花園	2,244	8	38,404	198
瀋陽世茂諾丁山	705	8	8,927	99
嘉興世茂新城	797	6	17,256	106
寧波世茂世界灣	697	6	2,928	27
徐州世茂東都	291	4	5,119	47
瀋陽世茂鉑晶宮	865	4	25,057	321
寧波余姚世茂牟山湖	-	-	4,077	30
小計(a)	1,896,096	19,838	1,615,298	17,006

	2015年 上半年		2014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				
南京世茂外灘新城	128,412	2,196	45,637	377
泉州石獅世茂摩天城	211,281	2,062	-	-
廈門世茂海峽大廈	26,470	936	91,417	2,355
濟南世茂天城	75,127	743	-	-
青島世茂諾沙灣	39,289	437	95,578	1,196
蘇州世茂禦瓏墅	21,142	293	-	-
常州世茂香檳湖(商業)	36,094	290	830	8
濟南世茂國際廣場	11,821	269	6,559	128
常熟世茂世紀中心(商業)	16,522	253	-	-
天津武清世茂茂悅府	16,167	156	-	-
寧波世茂日湖中心	8,723	117	-	-
蘇州世茂運河城(商業)	5,698	51	18,473	303
武漢世茂嘉年華	3,704	45	49,690	458
徐州世茂東都(商業)	3,397	41	330	4
蕪湖世茂濱江花園(商業)	239	4	3,029	10
昆山世茂國際城	-	-	3,000	32
上海世茂新體驗	-	-	6,002	169
青島世茂世奧大廈	-	-	26,684	559
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
小計(b)	604,086	7,893	347,229	5,599
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
合計(a) + (b)	2,500,182	27,731	1,962,527	22,605

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2015年上半年 人民幣百萬元	2014年上半年 人民幣百萬元
上海世茂皇家艾美酒店	185	182
上海外灘茂悅大酒店	176	162
上海世茂佘山艾美酒店	79	71
福州世茂洲際酒店	43	21
南京世茂濱江希爾頓酒店	37	37
紹興世茂皇冠假日酒店	33	17
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	25	19
紹興世茂假日酒店	16	16
牡丹江世茂假日酒店	12	12
泰州世茂茂御酒店	10	—
上海松江世茂睿選酒店	4	—
天津生態城世茂希爾頓酒店	4	—
合計	624	537

酒店經營收入增加約16.2%，由約人民幣5.37億元增加至截至2015年6月30日止六個月的人民幣6.24億元。酒店經營收入增加主要源自入住率上升及新開業的酒店。

(iii) 租金收入及其他收入

投資物業租金收入約為人民幣3.71億元，增加30.2%，主要是由於平均租金增長及新開業之濟南世茂國際廣場所致。

其他收入約為人民幣4.67億元(2014年上半年：人民幣2.48億元)，主要來自經營電影院、物業管理及百貨公司。

	2015年上半年 人民幣百萬元	2014年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	78	77
北京世茂大廈	67	66
紹興世茂迪蕩新城	50	49
濟南世茂國際廣場	44	-
北京財富時代(商業)	33	25
昆山世茂廣場	20	13
上海世茂商都	18	18
蘇州世茂運河城	16	10
常熟世茂世紀中心	8	8
徐州世茂東都(商業)	5	5
蕪湖世茂濱江花園(商業)	3	3
雜項租金收入	29	11
其他	467	248
	<hr/>	<hr/>
合計	838	533

2. 銷售成本

銷售成本上升29.7%，由截至2014年6月30日止六個月的人民幣156.02億元增加至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣202.31億元，主要是由於已售物業成本隨交付物業面積增加所致。

銷售成本的分析如下：

	2015年上半年 人民幣百萬元	2014年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	1,675	1,344
土地成本及建築成本	16,472	12,705
資本化借貸成本	1,754	1,251
酒店、商業物業和其他直接經營成本	330	302
	<hr/>	<hr/>
合計	20,231	15,602

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為人民幣8.20億元(2014年上半年：人民幣10.97億元)，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。扣除約人民幣2.05億元經確認遞延所得稅後的公允價值收益淨額合共人民幣6.15億元(2014年上半年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益為人民幣8.23億元)。

4. 其他收益

截至2015年6月30日止六個月之其他收益約為人民幣4.06億元(2014年上半年：人民幣1.22億元)，主要包括購買合營企業股東權益收益人民幣2.10億元、匯兌收益人民幣0.80億元及其他收入。

5. 銷售及營銷成本和行政開支

期內，銷售及營銷成本約為人民幣6.61億元(2014年上半年：人民幣6.25億元)。銷售及營銷成本較2014年同期增加5.8%，是隨著投入預售項目數量同步增加。銷售團隊針對市場變化而調整銷售策略成效，期內行政開支為人民幣15.63億元(2014年上半年：人民幣14.15億元)，增加10.5%，主要是由於酒店、物業管理等營運費用隨著酒店及客房的數量或面積增加而上升，物業銷售有關的員工成本也有所增加，但管理層已實行嚴格預算及成本控制措施，以減少期內支出。期內開支總額佔總收入的比例為7.6%(2014年上半年：8.6%)。

6. 經營利潤

截至2015年6月30日止六個月之經營利潤約為人民幣78.81億元，較2014年上半年增加人民幣6.93億元，增幅約9.6%，主要是由於收入及毛利增加。

7. 融資成本－淨額

融資成本淨額增加至約為人民幣1.90億元(2014年上半年：人民幣1.12億元)，主要是由於期內利息開支隨借貸同步增加。

8. 應佔聯營公司及合營企業業績

2015年上半年應佔聯營公司虧損約為人民幣4,500萬元(2014年上半年：應佔虧損人民幣7,000萬元)，主要由於北京房山長陽項目、廣州金融城項目及廣州亞運城項目產生虧損所致。應佔合營企業虧損為人民幣3.29億元(2014年上半年：應佔虧損人民幣1,300萬元)，主要是由於無錫火車站項目、南昌世茂天城項目及長沙鉑翠灣項目等項目股權交易按當時市場價值評估而增值，導致單位成本較高並產生淨虧損。

9. 稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣28.12億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣8.41億元(2014年上半年：人民幣23.35億元，其中土地增值稅為人民幣4.75億元)。

10. 股東應佔利潤

期內，股東應佔利潤減少14.9%，由2014年上半年約人民幣41.80億元下降至2015年上半年約人民幣35.59億元，主要是由於聯營公司及合營企業約人民幣2.91億元的額外虧損，2015年上半年並無撥回土地增值稅(2014年上半年：人民幣3.40億元)及非控制性權益應佔利潤的增加。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，期內股東應佔核心業務利潤約為人民幣34.87億元，較2014年同期只減少3.9%。2015年上半年股東應佔核心業務利潤率為15.2%。

11. 流動資金及財務資源

於2015年6月30日，本集團資產總值為人民幣2,287.82億元，當中流動資產約為人民幣1,661.04億元。負債總額約為人民幣1,596.36億元，而非流動負債則為人民幣540.25億元。權益總額為人民幣691.46億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣487.73億元。

於2015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)約為人民幣273.35億元(2014年12月31日：人民幣239.35億元)，借貸總額約為人民幣671.14億元(2014年12月31日：人民幣619.94億元)。淨借貸總額約為人民幣397.79億元(2014年12月31日：人民幣380.59億元)。淨負債比率由2014年12月31日約58.6%下降至2015年6月30日約57.5%。

於2015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	17,637
一年至二年	11,868
二年至五年	16,577
五年以上	5,887

高級票據

二年至五年	4,814
五年以上	10,331

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	4,331	26,475
港元	5,106	4,027
人民幣	36,612	36,612

12. 融資活動

本集團繼續利用境內外多元化的融資渠道，支持其可持續發展，進一步優化融資結構。

本集團繼續保持穩健的債務結構，於2015年6月30日短期借貸約佔26%，長期借貸約佔74%。現金比率從2014年12月31日約128%上升至2015年6月30日約155%，反映本集團維持了較高的流動性及較低的債務壓力。

2015年2月10日，本集團發行於2022年2月10日到期的8億美元高級票據，利率為8.375%。該票據市場反響強烈，獲得了7.25倍超額認購，反映市場對本集團高度認可。2015年3月17日，本集團進一步發行3億美元高級票據，將合併成單一系列2015年高級票據。2015年3月8日，本集團提早贖回全部未贖回而於2018年到期的本金總額3.5億美元利率為11%的高級票據。發行及贖回後，境外高級票據的平均年期由5.02年延長至5.99年，平均利率則由8.01%降至7.76%。

本集團附屬公司世茂天成物業服務集團有限公司於2015年7月獲上海證券交易所出具無異議函，推出全國首個物業費資產證券化項目，並於2015年8月11日正式發行，融資總額為人民幣15.10億元，期限為1至5年期。

本集團全資附屬公司上海世茂建設有限公司近期已獲得上海證券交易所批准，待所有手續完備後，可分批公開發行上限不超過人民幣74億元的7年期境內公司債券。這兩筆金融創新活動為本集團降低整體融資成本，優化借款期限結構奠定了基礎。

於2015年7月，本集團憑藉穩健的運營及財務表現，獲得了國際評級機構標準普爾從「BB」到「BB+」的公司主體長期信用評級上調。此外，於2015年8月，國內三家最大信用評級機構—中誠信證券評估有限公司、聯合信用評級有限公司和大公國際資信評估有限公司先後給予本集團「AAA」的主體最高信用等級。

13. 外匯風險

本集團非人民幣計量的資產和負債是以美元及港元計量的借貸。本集團亦在穩步拓展國內融資渠道，包括資產證券化，以及發行人民幣公司債券。本集團將密切關注匯率波動情況，不斷改善境內外借款結構，抵禦人民幣貶值風險。

除外幣借貸外，本集團大部分業務以人民幣列值。因此，本集團的經營現金流量或流動資金短期內並不會因任何匯率波動而受到重大影響。本集團亦會在成本合理的情況下，考慮採取一定比例的外匯對沖工具以更有效管理外匯風險。

14. 資產抵押

於2015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、發展中物業、持有作銷售的落成物業與受限制現金的賬面總值為人民幣618.84億元，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287.28億元。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10.80億元的借貸。

15. 或然負債

於2015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105.01億元，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63.20億元。

16. 資本及物業發展開支承擔

於2015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389.18億元。

17. 僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團共僱用6,914名僱員。期內，薪酬總額為人民幣7.75億元。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優秀僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。在員工培訓方面，本集團亦向員工提供各種的培訓計劃，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2015年6月30日止六個月未經審核綜合業績，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2015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	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	3	29,193,057	23,675,412
銷售成本		(20,231,103)	(15,601,859)
毛利		8,961,954	8,073,553
投資物業公允價值收益		820,479	1,097,144
其他收入／其他收益－淨額		406,298	121,606
銷售及營銷成本		(660,830)	(624,925)
行政開支		(1,562,750)	(1,414,891)
其他營運開支		(83,716)	(63,894)
經營利潤		7,881,435	7,188,593
融資收入		155,921	65,986
融資成本		(345,993)	(178,448)
融資成本－淨額		(190,072)	(112,462)
應佔業績			
－聯營公司		(45,204)	(69,552)
－合營企業		(328,950)	(13,372)
		(374,154)	(82,924)
除所得稅前利潤		7,317,209	6,993,207
所得稅開支	7	(2,811,508)	(2,334,850)
期間利潤		4,505,701	4,658,357
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		(14,408)	(58,723)
期間全面收入總額		4,491,293	4,599,634

中期簡明綜合全面收入報表(續)
截至2015年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
附註	人民幣千元	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	3,558,539	4,180,298
非控制性權益	947,162	478,059
	<u>4,505,701</u>	<u>4,658,357</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	3,549,301	4,142,586
非控制性權益	941,992	457,048
	<u>4,491,293</u>	<u>4,599,634</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利		
—基本(人民幣分)	9 102.84	120.83
—攤薄(人民幣分)	9 102.76	120.67

中期簡明綜合資產負債表
於2015年6月30日

	未經審核 2015年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2014年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	12,115,058	11,951,703
投資物業	28,363,836	26,975,771
土地使用權	7,392,292	7,286,582
無形資產	1,840,684	1,840,684
聯營公司	1,291,427	1,258,029
合營企業	6,148,921	8,534,090
應收關聯方款項	2,618,069	2,499,546
可供出售金融資產	185,300	204,510
遞延所得稅資產	1,486,976	1,429,899
其他非流動資產	1,235,580	1,666,753
	62,678,143	63,647,567
流動資產		
發展中物業	90,638,264	83,539,896
持作銷售用途的落成物業	21,135,301	21,166,548
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	4 12,153,446	12,457,212
收購土地使用權之預付款項	11,352,376	12,752,932
預付所得稅	1,804,199	2,055,122
應收關聯方款項	1,616,762	979,346
衍生金融工具	68,503	-
現金及銀行存款	27,334,898	23,934,834
	166,103,749	156,885,890
總資產	228,781,892	220,533,457
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	356,275	356,275
儲備		
— 擬派股息	8 821,541	1,629,075
— 其他	47,595,373	44,878,029
	48,773,189	46,863,379
非控制性權益	20,372,728	18,119,705
總權益	69,145,917	64,983,084

中期簡明綜合資產負債表(續)
於2015年6月30日

		未經審核 2015年 6月30日 人民幣千元	經審核 2014年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		49,477,380	43,269,371
遞延所得稅負債		4,547,691	4,339,374
		<u>54,025,071</u>	<u>47,608,745</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	28,140,228	29,866,339
應付股息		1,643,088	375,128
預收款項		28,238,914	33,220,166
應付所得稅		11,444,059	11,017,765
借貸		17,636,806	18,724,718
衍生金融工具		-	1,611
應付關聯方款項		18,503,216	14,731,308
遞延收入		4,593	4,593
		<u>105,610,904</u>	<u>107,941,628</u>
總負債		<u>159,635,975</u>	<u>155,550,373</u>
總權益及負債		<u>228,781,892</u>	<u>220,533,457</u>
流動資產淨值		<u>60,492,845</u>	<u>48,944,262</u>
總資產減流動負債		<u>123,170,988</u>	<u>112,591,829</u>

截至2015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2015年8月26日批准刊發。

該等簡明綜合中期財務資料已經審閱,惟未經審核。

截至2015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2014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. 重大會計政策概要

除下文所述者外,所採用的會計政策與截至2014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

概無在本中期期間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與詮釋已頒佈但於2015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：

		於以下日期或之後 開始的年度生效
香港財務報告準則第11號之修訂	共同安排	2016年1月1日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	2016年1月1日
香港會計準則第28號之修訂	投資聯營公司	2016年1月1日
香港會計準則第38號之修訂	無形資產	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	與客戶的合約收入	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日

除上述者外，香港會計師公會已頒佈年度改進項目，解決2010年至2012年報告週期、2011年至2013年報告週期的若干問題並包括以下準則的變更。本集團並無採用年度改進項目所發佈的下列經修訂香港財務報告準則。

		於以下日期或之後 開始的年度生效
香港財務報告準則第2號	以股份支付	2014年7月1日
香港財務報告準則第3號	業務合併	2014年7月1日
香港財務報告準則第8號	營運分部	2014年7月1日
香港財務報告準則第13號	公允價值計量	2014年7月1日
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備	2014年7月1日
香港會計準則第24號	關聯方披露	2014年7月1日
香港會計準則第38號	無形資產	2014年7月1日
香港會計準則第40號	投資物業	2014年7月1日
香港財務報告準則第5號	持作出售的非流動資產及 已終止經營業務	2016年7月1日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	2016年7月1日
香港會計準則第34號	中期財務報告	2016年7月1日

本集團並無提早採納已頒佈但截至2015年6月30日止六個月尚未生效的任何新訂會計及財務報表準則與現有準則之修訂及詮釋。本集團正評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，且預期當生效而採納時不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團尚未能就新的財務報告準則香港財務報告準則第15號「與客戶的合約收入」(於2017年1月1日或之後開始的年度生效)作出結論。

現時與本集團無關者(但或許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生效並容許提早採納。
- 有關農業：「生產性植物」的香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)，於2016年1月1日或之後開始的年度生效並容許提早採納。

(c) 新香港《公司條例》(第622章)

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目與審計」之規定已根據該條例第358條於本公司自2015年1月1日或之後開始的首個財政年度起生效。本集團現正評估《公司條例》的變更對首次應用新香港《公司條例》(第622章)第9部期間之綜合財務報表的預期影響。迄今的結論為有關變更不大可能構成重大影響，僅會影響綜合財務報表的資料呈列及披露。

3. 分部資料

已確定主要經營決策者為管理委員會。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。向主要經營決策者所提供資料的計量方法與年度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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	27,731,306	22,604,611
酒店經營收入	623,709	537,545
投資物業租金收入	371,485	285,257
其他	466,557	247,999
	<u>29,193,057</u>	<u>23,675,412</u>

(b) 分部資料

截至2015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	7,892,875	19,838,431	-	-	27,731,306
–酒店經營收入	36,493	-	587,216	-	623,709
–投資物業租金收入	234,250	137,235	-	-	371,485
–其他	362,426	104,131	-	-	466,557
總收入	<u>8,526,044</u>	<u>20,079,797</u>	<u>587,216</u>	<u>-</u>	<u>29,193,057</u>
經營利潤	2,672,913	5,137,122	65,523	5,877	7,881,435
融資收入	42,285	111,366	764	1,506	155,921
融資成本	(118,500)	(170,010)	(25,052)	(32,431)	(345,993)
應佔業績					
–聯營公司	(5,150)	(40,054)	-	-	(45,204)
–合營企業	(9,665)	(319,285)	-	-	(328,950)
除所得稅前利潤/(虧損)	2,581,883	4,719,139	41,235	(25,048)	7,317,209
所得稅開支					<u>(2,811,508)</u>
期間利潤					<u>4,505,701</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	3,869,261	19,474,358	625,419	-	23,969,038
投資物業公允價值收益	452,897	367,582	-	-	820,479
衍生金融工具公允價值收益	-	70,114	-	-	70,114
折舊	34,812	33,447	153,705	16,706	238,670
土地使用權攤銷	4,399	1,402	34,889	-	40,690
應收賬款減值撥備	20,665	237	-	-	20,902

* 本集團擁有上海世茂64.08%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。

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		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	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	207,351	77,906	–	–	285,257
–其他	212,995	35,004	–	–	247,999
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)	2,267,588	5,014,919	72,755	(362,055)	6,993,207
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	(1,103)	27	–	–	(1,076)

於2015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	1,019,764	271,663	-	1,291,427
合營企業	1,228,970	4,919,951	-	6,148,921
無形資產	1,709,730	26	130,928	1,840,684
其他分部資產	65,981,213	131,523,173	17,752,643	215,257,029
分部資產總額	<u>69,939,677</u>	<u>136,714,813</u>	<u>17,883,571</u>	224,538,061
遞延所得稅資產				1,486,976
可供出售金融資產				185,300
衍生金融工具				68,503
其他資產				<u>2,503,052</u>
總資產				<u>228,781,892</u>
借貸	14,096,682	27,292,665	1,066,000	42,455,347
其他分部負債	24,158,286	50,307,486	11,420,302	85,886,074
分部負債總額	<u>38,254,968</u>	<u>77,600,151</u>	<u>12,486,302</u>	128,341,421
企業借貸				24,658,839
遞延所得稅負債				4,547,691
其他負債				<u>2,088,024</u>
總負債				<u>159,635,975</u>

於2014年12月31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	978,325	279,704	–	1,258,029
合營企業	3,734,890	4,799,200	–	8,534,090
無形資產	1,709,730	26	130,928	1,840,684
其他分部資產	<u>51,128,330</u>	<u>137,449,842</u>	<u>17,625,763</u>	<u>206,203,935</u>
分部資產總額	<u>57,551,275</u>	<u>142,528,772</u>	<u>17,756,691</u>	217,836,738
遞延所得稅資產				1,429,899
可供出售金融資產				204,510
其他資產				<u>1,062,310</u>
總資產				<u>220,533,457</u>
借貸	11,901,490	26,802,564	1,834,500	40,538,554
其他分部負債	<u>24,654,771</u>	<u>55,886,245</u>	<u>7,687,697</u>	<u>88,228,713</u>
分部負債總額	<u>36,556,261</u>	<u>82,688,809</u>	<u>9,522,197</u>	128,767,267
企業借貸				21,455,535
遞延所得稅負債				4,339,374
衍生金融工具				1,611
其他負債				<u>986,586</u>
總負債				<u>155,550,373</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. 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	2,227,054	2,520,888
應收貿易賬款(附註(b))	5,373,791	4,696,612
預售所得款項的預付營業稅	1,638,618	1,796,915
建築成本的預付款項	792,453	886,724
應收股權出售賬款	-	619,800
其他應收賬款	2,121,530	1,936,273
	12,153,446	12,457,212

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：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
90天內	4,089,463	3,547,773
超過90天及於365天內	901,072	846,343
超過365天	383,256	302,496
	5,373,791	4,696,612

於2015年6月30日，銷售物業所產生的應收賬款約為人民幣4,952,817,000元(2014年12月31日：人民幣4,543,132,000元)，其餘部分應收賬款主要來自物業管理服務、租金收入及其他服務。

應收貿易賬款分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
信用期內應收賬款	3,323,667	2,910,558
已逾期但未減值	2,050,124	1,786,054
	5,373,791	4,696,612

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
90天內	784,762	1,039,580
超過90天及於365天內	882,106	443,978
超過365天	383,256	302,496
	<u>2,050,124</u>	<u>1,786,054</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2015年6月30日的已逾期應收賬款進行撥備(2014年12月31日：無)。

於2015年6月30日，其他應收賬款的減值撥備約為人民幣70,073,000元(2014年12月31日：人民幣49,171,000元)。

於2015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2015年6月30日及2014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。

5. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	23,437,408	24,043,332
其他應付稅項	1,458,098	1,360,911
應計費用	967,104	1,257,328
其他應付賬款(附註(b))	2,277,618	3,204,768
	<u>28,140,228</u>	<u>29,866,339</u>

附註：

(a) 自記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
於90天內	23,218,501	23,665,439
超過90天至1年內	218,907	377,893
	<u>23,437,408</u>	<u>24,043,332</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	1,077,817	2,183,637
代政府機構向客戶收取的費用	95,565	87,336
承建商的訂金	585,186	577,062
租戶及酒店客戶的租賃按金	358,556	221,514
其他	160,494	135,219
	<u>2,277,618</u>	<u>3,204,768</u>

6. 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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	2,782,040	1,702,645
—土地使用權(包括與聯營公司及 合營企業相關的承擔)	9,972,253	14,509,320
—發展作銷售用途的物業	26,163,445	22,448,656
	<u>38,917,738</u>	<u>38,660,621</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：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
於1年內	165,126	186,710
1年以上至5年內	409,409	542,957
多於5年	276,992	315,853
	<u>851,527</u>	<u>1,045,520</u>

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	1,770,293	1,638,717
－中國預扣所得稅	44,449	155
－中國土地增值稅	840,723	474,782
	<u>2,655,465</u>	<u>2,113,654</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	156,043	221,196
	<u>2,811,508</u>	<u>2,334,850</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

按中國法定財務報告的利潤的25%作出中國企業所得稅撥備，並就中國企業所得稅而言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30%至60%的累進稅率徵收，而增值即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，倘若中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，或可採用5%的較低預扣稅率。

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。

8. 股息

本公司已於2014年8月26日舉行的董事會會議上宣派截至2014年6月30日止六個月的中期股息每股普通股30港仙，合共約1,041,771,000港元(相等於人民幣826,958,000元)。

本公司已於2015年3月31日舉行的董事會會議上建議宣派截至2014年12月31日止年度的末期股息每股普通股60港仙，合共約2,083,543,000港元(相等於人民幣1,629,075,000元)，該建議已於2015年6月8日舉行的本公司股東週年大會上通過。

本公司於2015年8月26日舉行的會議上，董事會宣派截至2015年6月30日止六個月的中期股息每股普通股30港仙，合共約1,041,771,000港元(相等於人民幣821,541,000元)。擬派股息並未於簡明綜合財務報表內列為應付股息。

9. 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	
	2015年	2014年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,558,539	4,180,298
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,460,394</u>	<u>3,459,587</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>102.84</u>	<u>120.83</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	
	2015年	2014年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,558,539	4,180,298
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,460,394	3,459,587
就根據股份獎勵計劃授出的股份/ 根據購股權計劃授出的購股權 作出調整(千股)	<u>2,524</u>	<u>4,622</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 (千股)	<u>3,462,918</u>	<u>3,464,209</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>102.76</u>	<u>120.67</u>

企業管治守則

截至2015年6月30日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則的守則條文(「守則」)，惟下文所列出的一項除外。

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則第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。董事會現時由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2015年6月30日止六個月內一直遵守標準守則內列載的所須標準。

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50,800,000港元在市場購入合共3,000,000股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司於截至2015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2015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2015年9月30日(星期三)派發予於2015年9月16日(星期三)登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2015年9月15日(星期二)及2015年9月16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2015年9月14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，2015年8月26日

於本公告日期，董事會包括五位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、許幼農先生、湯沸女士及廖魯江先生；一位非執行董事劉賽飛先生；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。