



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

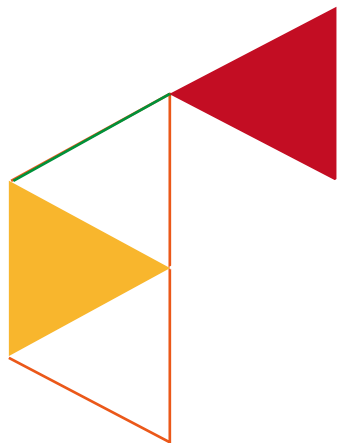
中期報告  
2015





南昌世茂水城 ▲





# 目錄

|              |    |
|--------------|----|
| 公司資料         | 4  |
| 主席報告         | 6  |
| 管理層討論與分析     | 12 |
| 企業管治及其他資料    | 32 |
| 獨立核數師報告      | 47 |
| 中期簡明綜合資產負債表  | 48 |
| 中期簡明綜合全面收入報表 | 50 |
| 中期簡明綜合權益變動表  | 51 |
| 中期簡明綜合現金流量表  | 52 |
| 中期簡明綜合財務資料附註 | 53 |



# 優質土地儲備遍佈全國

土地儲備遍佈41個城市，103個項目，  
約3,331萬平方米(應佔權益)(截至2015年  
6月30日)



## 優質土地儲備遍佈全國

### 世茂房地產

| 環渤海區      |
|-----------|
| 北京世茂維拉    |
| 北京世茂薩拉曼卡  |
| 北京通州項目    |
| 北京長陽項目    |
| 天津世茂濕地公元  |
| 天津津南新城    |
| 天津武清世茂悅府  |
| 青島世茂公園美地  |
| 濟南世茂原山首府  |
| 煙台世茂海灣1號  |
| 閩北區       |
| 福州閩侯世茂禦龍灣 |
| 福州南通鎮     |
| 福州平潭海峽如意城 |
| 鼓嶺鷓鴣鼻項目   |
| 鼓嶺柱裡酒店    |
| 閩南區       |
| 廈門世茂湖濱首府  |
| 廈門世茂禦海墅   |
| 泉州石獅世茂摩天城 |
| 泉州晉江世茂禦龍灣 |
| 泉州世茂紫帽山   |
| 泉州世茂海上世界  |
| 浙江區       |
| 杭州世茂江濱花園  |
| 杭州余杭世茂西西湖 |
| 杭州世茂天宸    |
| 杭州寰宇天下    |
| 杭州世茂之西湖   |
| 杭州世茂東壹號   |
| 杭州世茂浙江之門  |
| 寧波世茂首府    |
| 寧波世茂世界灣   |
| 寧波余姚世茂弁山湖 |
| 寧波世茂海春曉   |
| 寧波世茂城     |
| 寧波象山世茂大目灣 |
| 紹興世茂迪蕩新城  |
| 奉化世茂桃園    |
| 重慶區       |
| 重慶世茂悅府    |

| 中南區          |
|--------------|
| 武漢世茂錦繡長江     |
| 武漢世茂新城       |
| 武漢世茂林嶼岸      |
| 武漢世茂嘉年華      |
| 南昌世茂水城       |
| 南昌世茂大觀       |
| 南昌世茂天城       |
| 長沙世茂鉅翠灣      |
| 長沙世茂廣場       |
| 徐州世茂東都       |
| 徐州世茂新界(商業)   |
| 合肥世茂翡翠首府     |
| 蕪湖世茂濱江花園     |
| 蕪湖世茂濱江花園(商業) |
| 華南區          |
| 深圳前海項目       |
| 南寧世茂龍崗花園     |
| 南寧世茂國際廣場     |
| 香港東涌項目       |
| 海南文昌世茂怒放海    |
| 廣州金融城        |
| 廣州亞運城        |
| 蘇滬區          |
| 上海世茂濱江花園     |
| 上海南京路項目      |
| 無錫世茂首府       |
| 南通世茂公元       |
| 南通世茂悅活城      |
| 蘇州世茂石湖灣      |
| 蘇州世茂運河城      |
| 蘇州世茂運河城(商業)  |
| 常州世茂香檳湖      |
| 常州世茂香檳湖(商業)  |
| 張家港世茂九溪墅     |
| 江陰世茂禦龍灣      |
| 昆山世茂蝶湖灣(商業)  |

| 南京區         |
|-------------|
| 南京世茂外灘新城    |
| 南京馬群項目      |
| 南京浦口榮里      |
| 南京世茂君望墅     |
| 南京海峽城       |
| 南京江甯大學城     |
| 西部區         |
| 成都世茂城       |
| 成都簡陽世茂雲湖    |
| 成都保和項目      |
| 西安世茂都       |
| 銀川綠博園       |
| 銀川闕海項目      |
| 東北區         |
| 瀋陽世茂五裡河     |
| 瀋陽世茂五裡河(商業) |
| 瀋陽世茂諾丁山     |
| 牡丹江世茂假日山水   |
| 牡丹江世茂南外灘    |
| 大連世茂寰海城     |
| 哈爾濱世茂濱江新城   |
| 上海世茂        |
| 上海世茂納米魔幻城   |
| 上海北外灘項目     |
| 常熟世茂世紀中心    |
| 常熟世茂禦龍灣     |
| 濟南世茂國際廣場    |
| 濟南世茂天城      |
| 青島世茂諾沙灣     |
| 青島世茂國際中心    |
| 青島世茂世奧大廈    |
| 青島世茂拾貳府     |
| 無錫世茂國際城     |
| 蘇州世茂禦龍墅     |
| 蘇州世茂銅雀台     |
| 蘇州工業園湖濱花園   |
| 廈門世茂海峽大廈    |
| 寧波世茂日湖中心    |
| 寧波世茂濱江府     |
| 寧波孫家項目      |
| 大連世茂禦龍灣     |

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

許榮茂(主席)  
許世壇(副主席)  
許幼農  
湯沸  
廖魯江

### 非執行董事

劉賽飛

### 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  
金鐘道89號  
力寶中心  
第1座38樓

### 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：2015年9月15日及  
2015年9月16日  
記錄日期：2015年9月16日  
派發日期：2015年9月30日  
最後送交過戶文件時間：2015年9月14日下午4時30分



北京世茂維拉

# 主席報告



海南文昌世茂怒放海



## 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。



杭州世茂之西湖



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。

## 主席報告

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，亦增加了項目議價能力。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。



上海周浦項目

### 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。

## 主席報告

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日止六個月中期股息每股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



深圳前海項目

鼓嶺柱裡酒店



# 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。



長沙世茂  
鉑翠灣

## 管理層討論與分析

2015年上半年各項目入賬的交付樓面面積及相關明細如下：

| 項目           | 入賬銷售額<br>(人民幣百萬元) | 入賬銷售面積<br>(平方米) | 銷售均價<br>(人民幣元/<br>每平方米) |
|--------------|-------------------|-----------------|-------------------------|
| 南京世茂外灘新城     | 2,196             | 128,412         | 17,101                  |
| 泉州石獅世茂摩天城    | 2,062             | 211,281         | 9,760                   |
| 北京世茂薩拉曼卡     | 1,931             | 209,784         | 9,205                   |
| 福州閩侯世茂禦龍灣    | 1,870             | 192,165         | 9,731                   |
| 武漢世茂錦繡長江     | 1,835             | 160,375         | 11,442                  |
| 成都世茂玉錦灣      | 1,310             | 114,616         | 11,429                  |
| 泉州晉江世茂禦龍灣    | 1,199             | 113,543         | 10,560                  |
| 福州平潭海峽如意城    | 1,182             | 131,915         | 8,960                   |
| 昆山世茂東壹號      | 976               | 141,044         | 6,920                   |
| 廈門世茂海峽大廈     | 936               | 26,470          | 35,361                  |
| 廈門世茂湖濱首府     | 899               | 28,823          | 31,190                  |
| 南京海峽城        | 894               | 46,796          | 19,104                  |
| 張家港世茂九溪墅     | 793               | 62,404          | 12,708                  |
| 濟南世茂天城       | 743               | 75,127          | 9,890                   |
| 蘇州世茂運河城      | 741               | 57,528          | 12,881                  |
| 南京世茂君望墅      | 666               | 40,927          | 16,273                  |
| 蘇州世茂石湖灣      | 574               | 41,961          | 13,679                  |
| 常州世茂香檳湖      | 536               | 78,120          | 6,861                   |
| 杭州世茂江濱花園     | 535               | 83,312          | 6,422                   |
| 杭州世茂之西湖      | 475               | 20,718          | 22,927                  |
| 天津世茂濕地公元     | 465               | 54,090          | 8,597                   |
| 青島世茂諾沙灣      | 437               | 39,289          | 11,123                  |
| 紹興世茂迪蕩新城     | 419               | 43,071          | 9,728                   |
| 武漢世茂林嶼岸      | 366               | 50,642          | 7,227                   |
| 北京世茂維拉       | 344               | 16,495          | 20,855                  |
| 蘇州世茂禦瓏墅      | 293               | 21,142          | 13,859                  |
| 常州世茂香檳湖(商業)  | 290               | 36,094          | 8,035                   |
| 濟南世茂國際廣場     | 269               | 11,821          | 22,756                  |
| 常熟世茂世紀中心(商業) | 253               | 16,522          | 15,313                  |
| 上海世茂佘山里      | 223               | 11,212          | 19,889                  |
| 無錫世茂國際城      | 218               | 27,557          | 7,911                   |
| 成都世茂城        | 216               | 33,248          | 6,497                   |
| 杭州世茂東壹號      | 212               | 12,187          | 17,396                  |
| 武漢世茂龍灣       | 187               | 26,670          | 7,012                   |
| 天津武清世茂悅府     | 156               | 16,167          | 9,649                   |
| 寧波世茂日湖中心     | 117               | 8,723           | 13,413                  |
| 寧波世茂首府       | 116               | 7,533           | 15,399                  |
| 青島世茂公園美地     | 102               | 13,077          | 7,800                   |
| 寧波世茂海春曉      | 100               | 14,593          | 6,853                   |
| 大連世茂禦龍灣      | 85                | 8,464           | 10,043                  |
| 寧波世茂禦龍灣      | 73                | 6,888           | 10,598                  |



## 管理層討論與分析

| 項目           | 入賬銷售額<br>(人民幣百萬元) | 入賬銷售面積<br>(平方米)  | 銷售均價<br>(人民幣元/<br>每平方米) |
|--------------|-------------------|------------------|-------------------------|
| 牡丹江世茂假日山水    | 51                | 9,150            | 5,574                   |
| 蘇州世茂運河城(商業)  | 51                | 5,698            | 8,951                   |
| 南通世茂公元       | 48                | 6,957            | 6,900                   |
| 瀋陽世茂五裡河      | 45                | 4,382            | 10,269                  |
| 武漢世茂嘉年華      | 45                | 3,704            | 12,149                  |
| 徐州世茂東都(商業)   | 41                | 3,397            | 12,069                  |
| 上海世茂愛馬尚郡     | 35                | 3,934            | 8,897                   |
| 海南文昌世茂怒放海    | 30                | 3,336            | 8,993                   |
| 哈爾濱世茂濱江新城    | 22                | 6,924            | 3,177                   |
| 咸陽世茂中心       | 17                | 3,936            | 4,319                   |
| 大連世茂寰海城      | 12                | 2,120            | 5,660                   |
| 泰州世茂河濱花園     | 8                 | 2,244            | 3,565                   |
| 瀋陽世茂諾丁山      | 8                 | 705              | 11,348                  |
| 嘉興世茂新城       | 6                 | 797              | 7,528                   |
| 寧波世茂世界灣      | 6                 | 697              | 8,608                   |
| 徐州世茂東都       | 4                 | 291              | 13,746                  |
| 瀋陽世茂鉑晶宮      | 4                 | 865              | 4,624                   |
| 蕪湖世茂濱江花園(商業) | 4                 | 239              | 16,736                  |
| <b>合計</b>    | <b>27,731</b>     | <b>2,500,182</b> | <b>11,092</b>           |

2015年上半年按城市劃分的入賬銷售額\*如下：



\* 未包括分佔合營企業

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。

隨著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388萬平方米的可售面積，連同截至2015年6月30日止約312萬平方米的可售面積(包括已竣工之庫存及截至2015年6月30日止未竣工之可供銷售項目)，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。

2015年下半年可供銷售之重點項目如下：

| 區域                       | 項目              | 可售面積<br>(平方米)    |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| <b>世茂房地產</b>             |                 |                  |
| 閩南區                      | 泉州世茂紫帽山         | 89,449           |
|                          | 廈門世茂禦海墅         | 70,096           |
|                          | 泉州石獅世茂摩天城       | 200,501          |
| 中南區                      | 武漢世茂錦繡長江        | 138,408          |
|                          | 南京區             |                  |
| 南京區                      | 南京海峽城           | 133,748          |
|                          | 南京世茂外灘新城        | 163,911          |
|                          | 南京浦口榮里          | 96,537           |
| 蘇滬區                      | 張家港世茂九溪墅        | 141,273          |
|                          | 上海周浦項目          | 78,170           |
| 浙江區                      | 杭州世茂之西湖         | 59,859           |
|                          | 杭州世茂浙江之門        | 39,090           |
| 環渤海區                     | 北京世茂薩拉曼卡        | 86,716           |
|                          | 北京世茂維拉          | 41,935           |
| 閩北區                      | 福州平潭海峽如意城       | 282,809          |
| 西部區                      | 成都世茂城           | 219,400          |
|                          | 西安世茂都           | 202,361          |
| 重慶區                      | 重慶世茂茂悅府         | 156,773          |
| 東北區                      | 大連世茂寰海城         | 127,363          |
| 華南區                      | 深圳前海項目          | 9,047            |
| 上海世茂                     | 濟南世茂國際廣場／濟南世茂天城 | 229,905          |
| <b>小計(上述重點項目)</b>        |                 | <b>2,567,351</b> |
| 2015年下半年可供銷售人民幣10億元以下之項目 |                 | 1,319,334        |
| 已竣工之庫存                   |                 | 1,268,348        |
| 截至2015年6月30日止未竣工之可供銷售項目  |                 | 1,849,884        |
| <b>合計</b>                |                 | <b>7,004,917</b> |

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，本集團計劃竣工樓面面積約為312萬平方米，較2014年同期減少16%。

2015年上半年落成的項目包括：

| 區域           | 項目        | 竣工建築面積<br>(平方米) | 本集團權益 |
|--------------|-----------|-----------------|-------|
| <b>世茂房地產</b> |           |                 |       |
| 東北區          | 瀋陽世茂五裡河   | 52,789          | 100%  |
| 浙江區          | 杭州余杭世茂西西湖 | 158,430         | 100%  |
|              | 寧波世茂海春曉   | 24,849          | 100%  |
|              | 寧波象山世茂大目灣 | 35,597          | 50%   |
|              | 紹興世茂迪蕩新城  | 41,191          | 100%  |
| 環渤海區         | 天津世茂濕地公元  | 59,132          | 75%   |
|              | 青島世茂公園美地  | 58,514          | 100%  |
|              | 北京世茂薩拉曼卡  | 194,237         | 65%   |
| 蘇滬區          | 常州世茂香檳湖   | 122,608         | 100%  |
|              | 無錫世茂首府    | 149,358         | 49%   |
|              | 昆山世茂東外灘   | 178,228         | 100%  |
|              | 蘇州世茂石湖灣   | 20,893          | 51%   |
|              | 蘇州世茂運河城   | 154,874         | 100%  |
|              | 上海世茂愛馬尚郡  | 32,027          | 100%  |
|              | 上海世茂佘山里   | 156,991         | 60%   |
|              | 南通世茂悅活城   | 78,710          | 50%   |
|              | 張家港世茂九溪墅  | 125,200         | 51%   |
| 南京區          | 南京海峽城     | 32,658          | 49%   |
|              | 南京世茂外灘新城  | 172,771         | 82%   |
|              | 南京世茂君望墅   | 143,562         | 51%   |
| 中南區          | 武漢世茂錦繡長江  | 110,604         | 96%   |
|              | 武漢世茂林嶼岸   | 72,088          | 51%   |
|              | 南昌世茂天城    | 42,334          | 50%   |
|              | 長沙世茂鉅翠灣   | 61,238          | 50%   |

## 管理層討論與分析

| 區域                    | 項目          | 竣工建築面積<br>(平方米)  | 本集團權益  |
|-----------------------|-------------|------------------|--------|
| 西部區                   | 成都世茂城       | 121,002          | 79%    |
|                       | 成都世茂玉錦灣     | 117,957          | 100%   |
| 閩北區                   | 福州閩侯世茂禦龍灣   | 312,383          | 100%   |
|                       | 福州平潭海峽如意城   | 221,323          | 49%    |
| 閩南區                   | 泉州晉江世茂禦龍灣   | 344,215          | 100%   |
|                       | 泉州石獅世茂摩天城   | 425,525          | 70%    |
| 華南區                   | 海南文昌世茂怒放海   | 5,461            | 100%   |
| <b>小計</b>             |             | <b>3,826,749</b> |        |
| 上海世茂                  | 常州世茂香檳湖(商業) | 40,878           | 64.08% |
|                       | 徐州世茂東都(商業)  | 10,400           | 64.08% |
| <b>小計</b>             |             | <b>51,278</b>    |        |
| <b>合計(世茂房地產+上海世茂)</b> |             | <b>3,878,027</b> |        |

瀋陽世茂  
五裡河



泉州世茂  
紫帽山



### 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<br>(應佔權益)<br>(人民幣百萬元) | 總計劃<br>建築面積<br>(平方米) | 每平方米<br>土地成本<br>(人民幣元) | 本集團權益 |
|--------------|---------|-----------------|----------------------------|----------------------|------------------------|-------|
| <b>世茂房地產</b> |         |                 |                            |                      |                        |       |
| 福州鵝鼻項目(商務中心) | 2015年3月 | 商業              | 80.53                      | 91,473               | 880                    | 100%  |
| 鼓嶺柱裡酒店       | 2015年3月 | 旅遊、酒店、<br>商業及辦公 | 20.75                      | 18,900               | 1,098                  | 100%  |
| 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%  |
| 銀川閱海項目       | 2015年4月 | 住宅及配套商業         | 213.29                     | 317,066              | 1,319                  | 51%   |
| 北京通州項目(北地塊)  | 2015年2月 | 商業              | 640.84                     | 86,600               | 14,800                 | 50%   |
| 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%   |
| <b>合計</b>    |         |                 | <b>2,696.38</b>            | <b>633,484</b>       | <b>8,295</b>           |       |

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用，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。

## 管理層討論與分析

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。

2015年上半年本集團投資物業項目明細如下：

| 商業及辦公樓        | 總建築面積<br>(平方米) | 開業日期                      | 營業額<br>(人民幣百萬元) |          | 增長     |
|---------------|----------------|---------------------------|-----------------|----------|--------|
|               |                |                           | 2015年上半年        | 2014年上半年 |        |
| 上海世茂國際廣場      | 71,239         | 一期-2004年12月<br>二期-2007年5月 | 78              | 77       | 1.3%   |
| 北京世茂大廈        | 70,175         | 2008年                     | 67              | 66       | 1.5%   |
| 北京財富時代(商業)    | 49,147         | 2010年                     | 33              | 25       | 32.0%  |
| 常熟世茂世紀中心      | 43,357         | 商業-2009年第1季               | 8               | 8        | -      |
| 上海世茂商都        | 9,584          | 2010年11月                  | 18              | 18       | -      |
| 紹興世茂迪蕩新城(商業)  | 181,605        | 2010年5月                   | 50              | 49       | 2.0%   |
| 蘇州世茂運河城(商業)   | 49,993         | 2010年6月                   | 16              | 10       | 60.0%  |
| 昆山世茂廣場        | 88,249         | 2012年4月                   | 20              | 13       | 53.8%  |
| 蕪湖世茂濱江花園(商業)  | 19,963         | 2009年                     | 3               | 3        | -      |
| 徐州世茂東都(商業)    | 59,471         | 2012年1月                   | 5               | 5        | -      |
| 濟南世茂國際廣場      | 280,641        | 2014年5月                   | 44              | -        | 100.0% |
| 其他租金收入        | -              | -                         | 29              | 11       | 163.6% |
| <b>小計租金收入</b> |                |                           | <b>371</b>      | 285      | 30.2%  |
| <b>其他</b>     |                |                           | <b>467</b>      | 248      | 88.3%  |

## 酒店經營

本集團在酒店領域已經從單純的酒店業主轉變成酒店業主及經營者，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。

## 管理層討論與分析

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。

2015年上半年本集團酒店項目明細如下：

| 酒店           | 客房數目         | 開業日期     | 營業額        |          | 息稅折舊攤銷前利潤  |          |
|--------------|--------------|----------|------------|----------|------------|----------|
|              |              |          | (人民幣百萬元)   |          | (人民幣百萬元)   |          |
|              |              |          | 2015年上半年   | 2014年上半年 | 2015年上半年   | 2014年上半年 |
| 上海世茂佘山艾美酒店   | 327          | 2005年11月 | 79         | 71       | 27         | 22       |
| 上海世茂皇家艾美酒店   | 770          | 2006年9月  | 185        | 182      | 75         | 74       |
| 上海外灘茂悅大酒店    | 631          | 2007年6月  | 176        | 162      | 62         | 55       |
| 牡丹江世茂假日酒店    | 266          | 2010年12月 | 12         | 12       | 2          | 2        |
| 紹興世茂假日酒店     | 284          | 2011年9月  | 16         | 16       | 2          | 5        |
| 南京世茂濱江希爾頓酒店  | 411          | 2011年12月 | 37         | 37       | 5          | 3        |
| 蕪湖世茂希爾頓逸林酒店  | 442          | 2013年10月 | 25         | 19       | 1          | (5)      |
| 福州世茂洲際酒店     | 320          | 2014年1月  | 43         | 21       | 11         | (3)      |
| 紹興世茂皇冠假日酒店   | 453          | 2014年3月  | 33         | 17       | 4          | (2)      |
| 泰州世茂御酒店      | 262          | 2014年8月  | 10         | -        | (4)        | -        |
| 上海松江世茂睿選酒店   | 131          | 2014年12月 | 4          | -        | -          | -        |
| 天津生態城世茂希爾頓酒店 | 302          | 2015年4月  | 4          | -        | (9)        | -        |
| <b>合計</b>    | <b>4,599</b> |          | <b>624</b> | 537      | <b>176</b> | 151      |



## 管理層討論與分析

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，本公司董事會(「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2015年6月30日止的估值。倘27座(2014年：27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、泰州茂御酒店、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、徐州世茂茂御酒店、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、晉江世茂茂御酒店、余姚世茂茂御酒店、海南文昌世茂茂御酒店、成都世茂茂御酒店、大連世茂睿選酒店、杭州濱江世融艾美酒店及泉州世茂御榕莊度假酒店按公允價值人民幣329億元(2014年：人民幣319億元)重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣828億元(2014年：人民幣784億元)。

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2015年<br>6月30日<br>(人民幣百萬元)      | 於2014年<br>12月31日<br>(人民幣百萬元) |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 上述酒店的公允價值<br>減：賬面值                   | <b>32,935</b><br><b>[14,713]</b> | 31,934<br>(14,026)           |
| 由賬面值調整至公允價值的金額<br>減：遞延所得稅            | <b>18,222</b><br><b>(4,555)</b>  | 17,908<br>(4,477)            |
| 若上述酒店以公允價值呈列時，資產淨值增加<br>綜合資產負債表的資產淨值 | <b>13,667</b><br><b>69,146</b>   | 13,431<br>64,983             |
| 經調整資產淨值                              | <b>82,813</b>                    | 78,414                       |
| 負債淨額<br>經調整負債比率                      | <b>39,779</b><br><b>48%</b>      | 38,059<br>49%                |

### 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<br>人民幣百萬元 | 2014年上半年<br>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<br>人民幣百萬元 | 2014年上半年<br>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                |
| 合計       | 29,193             | 23,675             |



廈門世茂  
湖濱首府

## 管理層討論與分析

### (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<br>(平方米) | 人民幣<br>百萬元 | 面積<br>(平方米) | 人民幣<br>百萬元 |
| <b>(a) 世茂房地產</b> |             |            |             |            |
| 北京世茂薩拉曼卡         | 209,784     | 1,931      | -           | -          |
| 福州閩侯世茂禦龍灣        | 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        |
| 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          |
| 海南文昌世茂怒放海        | 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     |

## 管理層討論與分析

|                 | 2015年上半年    |            | 2014年上半年    |            |
|-----------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                 | 面積<br>(平方米) | 人民幣<br>百萬元 | 面積<br>(平方米) | 人民幣<br>百萬元 |
| <b>(b) 上海世茂</b> |             |            |             |            |
| 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      |
| 蘇州世茂禦璽墅         | 21,142      | 293        | -           | -          |
| 常州世茂香樟湖(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        | -           | -          |
| 天津武清世茂悅府        | 16,167      | 156        | -           | -          |
| 寧波世茂日湖中心        | 8,723       | 117        | -           | -          |
| 蘇州世茂蓮河城(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        |
| 小計(b)           | 604,086     | 7,893      | 347,229     | 5,599      |
| 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<br>人民幣百萬元 | 2014年上半年<br>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%，由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣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<br>人民幣百萬元 | 2014年上半年<br>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                |
| 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<br>人民幣百萬元 | 2014年上半年<br>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                |
| 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 |
|----------------------|--------|
| <b>銀行借貸及其他金融機構借貸</b> |        |
| 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  |
| <b>高級票據</b>          |        |
| 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<br>百萬元 | 人民幣等值<br>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。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。

徐州世茂新界



合肥世茂翡翠首府



# 企業管治 及其他資料



▲  
武漢世茂嘉年華  
商業中心

### 董事及高級管理層簡介

#### 執行董事

##### 許榮茂(主席)

許榮茂先生，65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25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長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64.08%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》(香港法例第571章)(「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(上海世茂副董事長)的父親。

##### 許世壇(副主席)

許世壇先生，38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16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董事長許薇薇小姐的弟弟。

##### 許幼農

許幼農先生，57歲，自2001年6月起加盟本集團及於2011年1月1日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31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。

### 董事及高級管理層簡介(續)

#### 執行董事(續)

##### 湯沸

湯沸女士，44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21年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年於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，43歲，自2011年1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12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)。

#### 非執行董事

##### 劉賽飛

劉賽飛先生，53歲，自2003年起加盟本集團，於2010年2月1日獲委任為本公司執行董事，並於2015年1月9日起調任為本公司非執行董事。他亦於2015年1月9日起獲委任為上海世茂的總裁。劉先生於2000年取得澳洲西悉尼大學工程管理碩士，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，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。

#### 獨立非執行董事

##### 簡麗娟

簡麗娟女士，60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23年經驗。簡女士是根據《證券及期貨條例》獲註冊的兩間持牌法團，即亞洲資產管理有限公司(「亞洲資產管理」)及亞洲資產研究有限公司(「亞洲資產研究」)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，48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22年經驗。呂先生目前出任於深圳證券交易所及聯交所上市的中興通訊股份有限公司的獨立非執行董事，亦為於上海證券交易所上市的上海申通地鐵股份有限公司的獨立董事。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、上海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，54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。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位，並為英國皇家特許土木工程測量師學會(Chartered Institute of Civil Engineering Surveyors)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理協會的顧問，並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過13年。林先生於物業發展和建築業擁有31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。

## 企業管治及其他資料

### 董事資料變更

本公司自2014年年報發佈日起至本報告日期，須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B (1)條之規定作出披露的本公司董事(「董事」)資料變更載列如下：

| 董事姓名           | 變動詳情  |
|----------------|---|
| <b>獨立非執行董事</b> |   |
| 呂紅兵            | <ul style="list-style-type: none"><li>於上海證券交易所上市的上海交大昂立股份有限公司擔任獨立董事的任期已屆滿；及</li><li>獲分別於深圳證券交易所及聯交所上市的中興通訊股份有限公司委任為獨立非執行董事。</li></ul> |

除上文所披露外，概無其他自2014年年報發佈日起至本報告日期之董事資料變更須根據上市規則第13.51B (1)條之規定作出披露。董事之更新履歷詳情載列於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

### 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：

- 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。
- 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。
- 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%。

### 有關購股權的資料(續)

#### 本公司購股權計劃(續)

- (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交易日在聯交所收市價的平均價；及(iii)一般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2015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2015年1月1日及2015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。

#### 上海世茂股票期權計劃

上海世茂於2013年6月27日(「採納日期」)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，促進上海世茂建立及健全激勵約束機制，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，激勵個人與企業共同分享企業發展的成果，保證上海世茂的長期穩健發展。
- (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。

### 有關購股權的資料(續)

#### 上海世茂股票期權計劃(續)

- (c) 根據上海世茂計劃可予發行的A股總數為10,000,000股A股，佔採納日期已發行A股總數約0.85%。於2013年6月28日，上海世茂授出附有可認購共10,000,000股A股權利的全部期權，根據上海世茂計劃再無股份可供發行。
- (d) 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%。
- (e) 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)授權日期起12個月期間屆滿後首個交易日開始；及(ii)授權日期起24個月期間屆滿後首個交易日開始。
- (f) 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。
- (g) 期權承授人無需就申請或接納期權繳付任何款項。
- (h) 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股以人民幣9.60元。截至2015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2014年12月31日止年度的股息及紅股而調整至每股A股人民幣6.29元。
- (i) 上海世茂在2013年6月28日授出而在2015年1月1日及2015年6月30日尚未行使的期權數目分別為5,980,000份(調整前)及5,400,000份(調整後)，可按上文段落(e)所述行使。截至2015年6月30日止六個月內，上海世茂計劃授予期權的期權數目因派發截至2014年12月31日止年度股息及紅股而調整。
- (j) 截至2015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。



### 有關購股權的資料(續)

#### 上海世茂股票期權計劃(續)

- (k) 截至2015年6月30日止六個月內，根據上海世茂計劃，分別有1,100,000份(調整前)及1,800,000份(經調整後)期權失效。
- (l) 截至2015年6月30日止六個月內，根據上海世茂計劃，1,320,000份(經調整後)期權被行使，行權價為每股A股人民幣6.29元。上海世茂A股在緊接期權於期內被行使的日期(全皆在同一日被行使)前的加權平均收市價為每股A股人民幣14.54元。
- (m) 上海世茂計劃將於2016年6月27日屆滿。

有關上海世茂計劃的其他詳情載列於中期簡明綜合財務資料附註13。

### 股份獎勵計劃

本公司董事會(「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，並以茲鼓勵，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的已發行股本的1%(即34,659,508股)。

於截至2015年6月30日止六個月內，本集團根據股份獎勵計劃授出2,781,513股股份給予若干執行董事及入選僱員，而截至2015年6月30日止六個月內，該計劃已歸屬之獎勵股份為2,269,120股。

### 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2015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條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄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」)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 | 持有的普通股數目            | 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   | 2,455,467 (附註2)     | 0.071%      |
| 許幼農  | 實益擁有人   | 356,264 (附註3)       | 0.010%      |
| 湯沸   | 實益擁有人   | 267,264 (附註4)       | 0.008%      |
| 廖魯江  | 實益擁有人   | 301,065 (附註5)       | 0.009%      |
| 劉賽飛  | 實益擁有人   | 833,942 (附註6)       | 0.024%      |

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110,788股被視為擁有的權益。
3. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的169,230股被視為擁有的權益。
4. 所披露的權益為根據股份獎勵計劃授予的112,642股被視為擁有的權益。
5. 所披露的權益為根據股份獎勵計劃授予的104,050股被視為擁有的權益。
6. 所披露的權益為根據股份獎勵計劃授予的209,673股被視為擁有的權益。

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

#### 董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於截至2015年6月30日止六個月內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

## 企業管治及其他資料

### 主要股東權益

於2015年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

#### 本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

| 名稱                                      | 權益性質 | 持有的股份或<br>相關股份數目 | 佔已發行<br>股本概約百分比 |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>好倉</b>                               |      |                  |                 |
| 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緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。
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。

除上文披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益或淡倉。

### 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2015年6月30日止六個月內以下董事被認為與本集團業務，有或可能會直接或間接競爭之業務所擁有權益。

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

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本公司董事會決議案放棄表決權。

### 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，借款人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，借款人獲提供金額為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。
6. 於2015年4月22日已訂立之融資協議，借款人獲提供金額為89,000,000美元之定期貸款融資，貸款的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)Peak Castle Assets Limited(一間本公司間接擁有的全資附屬公司)作為借款人、本公司及許榮茂先生作為擔保人、中國銀行股份有限公司澳門分行、中國銀行股份有限公司悉尼分行、馬來西亞中國銀行及中國銀行股份有限公司馬尼拉分行作為安排行及原貸款人、以及中國銀行股份有限公司澳門分行作為代理人訂立。

## 企業管治及其他資料

### 根據上市規則第13.21條之持續披露(續)

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之董事會主席，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的商業道德標準及企業管治。本公司堅信如要達到本集團長遠的業務目標，以負責、透明和公平的態度經營業務是極為重要。透過恪守這些原則，長遠可提升本集團以及股東的利益。

## 董事會

董事會共有九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。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」一節。本公司董事擁有各類業務及專業知識，確保董事會擁有所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察其事務。

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會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督管理人員的工作表現及活動。

董事會負責履行上市規則附錄14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、制定、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之情況及審閱載於年報的企業管治報告所披露的資料。

## 企業管治及其他資料

### 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，全部皆為獨立非執行董事，包括簡麗娟女士(審核委員會的主席)、呂紅兵先生及林清錦先生。

審核委員會的主要職責是協助董事會審閱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於每次會議後一段合理時間內寄發予所有審核委員會成員，以供彼等評論及存檔。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，討論核數期間的任何重要事項，並適當考慮任何由本公司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。審核委員會審閱本公司中期及全年報告時，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2015年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

### 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，其大部份成員為獨立非執行董事，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人員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，其大部份成員為獨立非執行董事，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候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉。如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

## 企業管治及其他資料

### 公司秘書

林綺薇女士為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書(「公司秘書」)的職務。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會政策、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，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

### 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則作為本公司董事進行證券交易的操守準則。在本集團中期及年度業績公佈前，本公司會向董事發出通告，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認於截至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。

### 企業管治守則

截至2015年6月30日止六個月內，本公司一直遵守守則所載的守則條文，惟下文所列出一項除外。

本公司主席與行政總裁的角色並無按守則第A.2.1條所要求而區分。

許榮茂先生為本公司主席兼本集團創辦人。許先生擁有豐富的房地產開發及投資經驗，主要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人員與董事會，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，具有高度的獨立性。

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，以總額約50,800,000港元在市場購入本公司股份合共3,000,000股外，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。

### 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(www.shimaoproperty.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本中期報告，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心22樓向本公司之股份過戶登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取本公司日後所有公司通訊之語文版本或收取形式的選擇，可隨時以電郵或郵寄通知卓佳證券，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2015年6月30日止六個月的中期股息每股普通股30港仙(2014中期：30港仙)。中期股息將於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。凡欲獲派中期股息，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，送交卓佳證券，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，2015年8月26日



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

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)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第48頁至第86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2015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中期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，2015年8月26日

# 中期簡明綜合資產負債表

於2015年6月30日

|                     | 附註 | 未經審核                | 經審核                  |
|---------------------|----|---------------------|----------------------|
|                     |    | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>人民幣千元 |
| <b>資產</b>           |    |                     |                      |
| <b>非流動資產</b>        |    |                     |                      |
| 物業及設備               | 6  | 12,115,058          | 11,951,703           |
| 投資物業                | 6  | 28,363,836          | 26,975,771           |
| 土地使用權               | 6  | 7,392,292           | 7,286,582            |
| 無形資產                | 6  | 1,840,684           | 1,840,684            |
| 聯營公司                | 7  | 1,291,427           | 1,258,029            |
| 合營企業                | 8  | 6,148,921           | 8,534,090            |
| 應收關聯方款項             | 9  | 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             | 10 | 1,235,580           | 1,666,753            |
|                     |    | <b>62,678,143</b>   | 63,647,567           |
| <b>流動資產</b>         |    |                     |                      |
| 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 | 11 | 12,153,446          | 12,457,212           |
| 收購土地使用權之預付款項        | 10 | 11,352,376          | 12,752,932           |
| 預付所得稅               |    | 1,804,199           | 2,055,122            |
| 應收關聯方款項             | 9  | 1,616,762           | 979,346              |
| 衍生金融工具              |    | 68,503              | –                    |
| 現金及銀行存款             | 12 | 27,334,898          | 23,934,834           |
|                     |    | <b>166,103,749</b>  | 156,885,890          |
| <b>總資產</b>          |    | <b>228,781,892</b>  | 220,533,457          |
| <b>權益</b>           |    |                     |                      |
| <b>本公司權益持有人應佔權益</b> |    |                     |                      |
| 股本                  | 13 | 356,275             | 356,275              |
| 股份溢價                |    | 2,610,550           | 3,487,740            |
| 儲備                  |    |                     |                      |
| – 擬派股息              |    | 821,541             | 1,629,075            |
| – 其他                |    | 44,984,823          | 41,390,289           |
|                     |    | <b>48,773,189</b>   | 46,863,379           |
| <b>非控制性權益</b>       |    | <b>20,372,728</b>   | 18,119,705           |
| <b>總權益</b>          |    | <b>69,145,917</b>   | 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<br>2015年6月30日<br>人民幣千元 | 經審核<br>2014年12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------------|----|-----------------------------|-----------------------------|
|                 | 附註 |                             |                             |
| <b>負債</b>       |    |                             |                             |
| <b>非流動負債</b>    |    |                             |                             |
| 借貸              | 14 | 49,477,380                  | 43,269,371                  |
| 遞延所得稅負債         |    | 4,547,691                   | 4,339,374                   |
|                 |    | <b>54,025,071</b>           | 47,608,745                  |
| <b>流動負債</b>     |    |                             |                             |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款   | 15 | 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              | 14 | 17,636,806                  | 18,724,718                  |
| 衍生金融工具          |    | —                           | 1,611                       |
| 應付關聯方款項         | 16 | 18,503,216                  | 14,731,308                  |
| 遞延收入            |    | 4,593                       | 4,593                       |
|                 |    | <b>105,610,904</b>          | 107,941,628                 |
| <b>總負債</b>      |    | <b>159,635,975</b>          | 155,550,373                 |
| <b>總權益及負債</b>   |    | <b>228,781,892</b>          | 220,533,457                 |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>60,492,845</b>           | 48,944,262                  |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>123,170,988</b>          | 112,591,829                 |

第53頁至第86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2015年6月30日止六個月

|                          | 附註   | 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |
|--------------------------|------|---------------------|----------------|
|                          |      | 2015年<br>人民幣千元      | 2014年<br>人民幣千元 |
| 收入                       | 5(a) | 29,193,057          | 23,675,412     |
| 銷售成本                     | 17   | (20,231,103)        | (15,601,859)   |
| <b>毛利</b>                |      | <b>8,961,954</b>    | 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             | 18   | 406,298             | 121,606        |
| 營銷及市場推廣成本                | 17   | (660,830)           | (624,925)      |
| 行政開支                     | 17   | (1,562,750)         | (1,414,891)    |
| 其他營運開支                   | 17   | (83,716)            | (63,894)       |
| <b>經營利潤</b>              |      | <b>7,881,435</b>    | 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                  | 19   | (190,072)           | (112,462)      |
| 應佔業績                     |      |                     |                |
| — 聯營公司                   | 7    | (45,204)            | (69,552)       |
| — 合營企業                   | 8    | (328,950)           | (13,372)       |
|                          |      | (374,154)           | (82,924)       |
| <b>除所得稅前利潤</b>           |      | <b>7,317,209</b>    | 6,993,207      |
| 所得稅開支                    | 20   | (2,811,508)         | (2,334,850)    |
| <b>期間利潤</b>              |      | <b>4,505,701</b>    | 4,658,357      |
| <b>其他全面虧損：</b>           |      |                     |                |
| 可重新歸類至損益的項目              |      |                     |                |
| 可供出售金融資產的公允價值虧損，扣除稅項     |      | (14,408)            | (58,723)       |
| <b>期間全面收入總額</b>          |      | <b>4,491,293</b>    | 4,599,634      |
| <b>期間歸屬於以下人士之利潤：</b>     |      |                     |                |
| 本公司權益持有人                 |      | 3,558,539           | 4,180,298      |
| 非控制性權益                   |      | 947,162             | 478,059        |
|                          |      | 4,505,701           | 4,658,357      |
| <b>期間歸屬於以下人士之全面收入總額：</b> |      |                     |                |
| 本公司權益持有人                 |      | 3,549,301           | 4,142,586      |
| 非控制性權益                   |      | 941,992             | 457,048        |
|                          |      | 4,491,293           | 4,599,634      |
| <b>本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利</b> |      |                     |                |
| — 基本(人民幣分)               | 22   | 102.84              | 120.83         |
| — 攤薄(人民幣分)               | 22   | 102.76              | 120.67         |

第53頁至第86頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

本公司股息詳情載列於本中期簡明綜合財務資料附註21。

# 中期簡明綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月

|                          | 未經審核  |                |                    |                  |                   |                    |                     |                   |
|--------------------------|-------|----------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|                          | 附註    | 本公司權益持有人應佔     |                    |                  |                   | 總計<br>人民幣千元        | 非控制性<br>權益<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元       |
|                          |       | 股本<br>人民幣千元    | 股份溢價<br>人民幣千元      | 其他儲備<br>人民幣千元    | 保留利潤<br>人民幣千元     |                    |                     |                   |
| <b>於2015年1月1日的結餘</b>     |       | <b>356,275</b> | <b>5,116,815</b>   | <b>1,565,931</b> | <b>39,824,358</b> | <b>46,863,379</b>  | <b>18,119,705</b>   | <b>64,983,084</b> |
| 期間利潤                     |       | -              | -                  | -                | 3,558,539         | 3,558,539          | 947,162             | 4,505,701         |
| 其他全面虧損                   |       |                |                    |                  |                   |                    |                     |                   |
| —可供出售金融資產公允價值虧損，<br>扣除稅項 |       | -              | -                  | (9,238)          | -                 | (9,238)            | (5,170)             | (14,408)          |
| <b>期間全面收入總額</b>          |       | <b>-</b>       | <b>-</b>           | <b>(9,238)</b>   | <b>3,558,539</b>  | <b>3,549,301</b>   | <b>941,992</b>      | <b>4,491,293</b>  |
| <b>與擁有人的交易：</b>          |       |                |                    |                  |                   |                    |                     |                   |
| 非控制性權益的出資                |       | -              | -                  | -                | -                 | -                  | 1,362,522           | 1,362,522         |
| 以權益結算及股份支付               | 13(c) | -              | -                  | 45,233           | -                 | 45,233             | -                   | 45,233            |
| —僱員服務價值                  |       | -              | (40,184)           | -                | -                 | (40,184)           | -                   | (40,184)          |
| —購買股份                    |       | -              | -                  | -                | -                 | -                  | -                   | -                 |
| 利潤分配                     |       | -              | -                  | 126,553          | (126,553)         | -                  | -                   | -                 |
| 2014年股息                  | 21    | -              | (1,644,540)        | -                | -                 | (1,644,540)        | (51,491)            | (1,696,031)       |
| <b>與擁有人的交易總額</b>         |       | <b>-</b>       | <b>(1,684,724)</b> | <b>171,786</b>   | <b>(126,553)</b>  | <b>(1,639,491)</b> | <b>1,311,031</b>    | <b>(328,460)</b>  |
| <b>於2015年6月30日的結餘</b>    |       | <b>356,275</b> | <b>3,432,091</b>   | <b>1,728,479</b> | <b>43,256,344</b> | <b>48,773,189</b>  | <b>20,372,728</b>   | <b>69,145,917</b> |
| <b>於2014年1月1日的結餘</b>     |       | <b>356,275</b> | <b>8,254,829</b>   | <b>909,688</b>   | <b>32,221,458</b> | <b>41,742,250</b>  | <b>10,109,612</b>   | <b>51,851,862</b> |
| 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，<br>扣除稅項 |       | -              | -                  | (37,712)         | -                 | (37,712)           | (21,011)            | (58,723)          |
| <b>期間全面收入總額</b>          |       | <b>-</b>       | <b>-</b>           | <b>(37,712)</b>  | <b>4,180,298</b>  | <b>4,142,586</b>   | <b>457,048</b>      | <b>4,599,634</b>  |
| <b>與擁有人的交易：</b>          |       |                |                    |                  |                   |                    |                     |                   |
| 非控制性權益的出資                |       | -              | -                  | -                | -                 | -                  | 3,877,322           | 3,877,322         |
| 不導致控制權變更的附屬公司所有者<br>權益變動 |       | -              | (15,978)           | -                | -                 | (15,978)           | (503,014)           | (518,992)         |
| 關閉一間附屬公司                 |       | -              | -                  | -                | -                 | -                  | (40,516)            | (40,516)          |
| 以權益結算及股份支付               |       |                |                    |                  |                   |                    |                     |                   |
| —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年股息                  |       | -              | (2,233,912)        | -                | -                 | (2,233,912)        | (45,160)            | (2,279,072)       |
| <b>與擁有人的交易總額</b>         |       | <b>-</b>       | <b>(2,324,958)</b> | <b>224,485</b>   | <b>(191,492)</b>  | <b>(2,291,965)</b> | <b>3,288,632</b>    | <b>996,667</b>    |
| <b>於2014年6月30日的結餘</b>    |       | <b>356,275</b> | <b>5,929,871</b>   | <b>1,096,461</b> | <b>36,210,264</b> | <b>43,592,871</b>  | <b>13,855,292</b>   | <b>57,448,163</b> |

第53頁至第86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2015年6月30日止六個月

|                        | 附註    | 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |
|------------------------|-------|---------------------|----------------|
|                        |       | 2015年<br>人民幣千元      | 2014年<br>人民幣千元 |
| <b>經營業務活動產生的現金流量</b>   |       |                     |                |
| 經營業務所得／(所用)現金淨額        |       | <b>5,622,719</b>    | (1,564,126)    |
| 已收利息                   | 19    | <b>155,921</b>      | 65,986         |
| 已付利息                   |       | <b>(2,478,374)</b>  | (1,881,217)    |
| 已付中國所得稅                |       | <b>(1,843,064)</b>  | (2,238,991)    |
| <b>經營業務活動產生的現金流量淨額</b> |       | <b>1,457,202</b>    | (5,618,348)    |
| <b>投資活動產生的現金流量</b>     |       |                     |                |
| 購置物業及設備及投資物業           |       | <b>(1,625,801)</b>  | (1,384,576)    |
| 出售物業及設備                | 6     | <b>40,634</b>       | 1,212          |
| 購入土地使用權及其他非流動資產        | 6, 10 | <b>(92,931)</b>     | (161,610)      |
| 出售附屬公司                 | 8     | <b>(27,269)</b>     | 450,789        |
| 關閉一間聯營公司               | 7     | <b>1,063</b>        | –              |
| 收購附屬公司                 | 8, 25 | <b>(2,025,852)</b>  | –              |
| 向合營企業注資                | 8     | <b>(50,000)</b>     | (572,170)      |
| 向聯營公司注資                | 7     | <b>(49,450)</b>     | –              |
| 收購股權之預付款項減少            |       | <b>954,411</b>      | –              |
| 給予合營企業及聯營公司墊款          |       | <b>(693,892)</b>    | (217,925)      |
| <b>投資活動產生的現金流量淨額</b>   |       | <b>(3,569,087)</b>  | (1,884,280)    |
| <b>融資活動產生的現金流量</b>     |       |                     |                |
| 借貸所得款項                 | 14    | <b>38,259,143</b>   | 20,570,374     |
| 償還借貸                   | 14    | <b>(33,829,754)</b> | (14,735,634)   |
| 購回股份                   |       | <b>(40,184)</b>     | (75,068)       |
| 由附屬公司非控制性權益注資          |       | <b>1,362,522</b>    | 3,877,322      |
| 收購附屬公司的額外權益            |       | <b>–</b>            | (518,992)      |
| 因關閉附屬公司而向非控制性權益還款      |       | <b>–</b>            | (40,516)       |
| 已付本公司權益持有人股息           |       | <b>(376,580)</b>    | –              |
| 已付非控制性權益股息             |       | <b>(51,491)</b>     | (45,160)       |
| 應付附屬公司非控制性權益金額(減少)／增加  | 16    | <b>(215,687)</b>    | 11,997         |
| 借貸產生的受限制現金抵押增加         | 12    | <b>(934,690)</b>    | (389,392)      |
| <b>融資活動產生的現金流量淨額</b>   |       | <b>4,173,279</b>    | 8,654,931      |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>    |       |                     |                |
| 期初的現金及現金等價物            |       | <b>20,471,830</b>   | 17,026,018     |
| 匯兌(虧損)／收益              |       | <b>(208)</b>        | 8,331          |
| <b>期末的現金及現金等價物</b>     |       | <b>22,533,016</b>   | 18,186,652     |

第53頁至第86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2015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 會計政策

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。

## 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<br>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<br>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<br>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           |



## 2 會計政策(續)

### (b) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

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告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 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2014年12月31日止年度綜合財務報表所應用者相同，惟就所得稅釐定撥備時須作出的估計變動則除外。

## 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2014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

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。

### 4.3 公允價值估計

下表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)。

## 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2015年6月30日及2014年12月31日按公允價值計量之資產及負債。

| 於2015年6月30日  | 未經審核           |              |                   | 總額<br>人民幣千元       |
|--------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
|              | 第一級<br>人民幣千元   | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元      |                   |
| <b>資產</b>    |                |              |                   |                   |
| 投資物業         | -              | -            | 26,617,609        | 26,617,609        |
| 衍生金融工具       | -              | -            | 68,503            | 68,503            |
| 可供出售金融資產     |                |              |                   |                   |
| — 股本證券       | 185,300        | -            | -                 | 185,300           |
| <b>總額</b>    | <b>185,300</b> | <b>-</b>     | <b>26,686,112</b> | <b>26,871,412</b> |
|              |                |              |                   |                   |
| 於2014年12月31日 | 經審核            |              |                   | 總額<br>人民幣千元       |
|              | 第一級<br>人民幣千元   | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元      |                   |
| <b>資產</b>    |                |              |                   |                   |
| 投資物業         | -              | -            | 25,393,401        | 25,393,401        |
| 可供出售金融資產     |                |              |                   |                   |
| — 股本證券       | 204,510        | -            | -                 | 204,510           |
| <b>總額</b>    | <b>204,510</b> | <b>-</b>     | <b>25,393,401</b> | <b>25,597,911</b> |
| <b>負債</b>    |                |              |                   |                   |
| 衍生金融工具       | -              | -            | 1,611             | 1,611             |

於截至2015年6月30日止六個月，金融資產並無重新定級，且不同級別之間沒有轉撥。

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。

計入第三級之投資物業均為已落成投資物業及若干發展中的投資物業。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)。

於2015年6月30日，約人民幣1,746,227,000元的在建投資物業按成本計量，因該等物業尚處於建築初期，公允價值未能可靠釐定(2014年12月31日：約人民幣1,582,370,000元)。該等發展中投資物業須按成本計量，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)。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.3 公允價值估計(續)

|             | 截至2015年<br>6月30日止六個月<br>人民幣千元 | 截至2014年<br>12月31日止年度<br>人民幣千元 |
|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>投資物業</b> |                               |                               |
| 期初結餘        | 26,975,771                    | 26,941,944                    |
| 添置－轉撥自發展中物業 | 16,799                        | 568,282                       |
| 添置－建築成本及其他  | 578,009                       | 1,773,633                     |
| 轉撥至發展中物業    | (27,222)                      | (3,538,648)                   |
| 出售          | —                             | (280,062)                     |
| 公允價值收益      | 820,479                       | 1,510,622                     |
| 期末結餘        | 28,363,836                    | 26,975,771                    |

投資物業於2015年6月30日及2014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(「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。

發展中投資物業的價值，主要使用餘值估值法釐定。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 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)

按公允價值計值之投資物業

|               | 截至2015年6月30日止六個月 |           |            |
|---------------|------------------|-----------|------------|
|               | 已落成投資物業          | 發展中投資物業   | 總額         |
|               | 人民幣千元            | 人民幣千元     | 人民幣千元      |
| 期初結餘          | 17,381,150       | 8,012,251 | 25,393,401 |
| 添置            | -                | 403,729   | 403,729    |
| 轉撥至已落成投資物業    | 492,000          | (492,000) | -          |
| 公允價值調整產生的收益淨額 | 297,500          | 522,979   | 820,479    |
| 期末結餘          | 18,170,650       | 8,446,959 | 26,617,609 |

|               | 截至2014年6月30日止六個月 |           |            |
|---------------|------------------|-----------|------------|
|               | 已落成投資物業          | 發展中投資物業   | 總額         |
|               | 人民幣千元            | 人民幣千元     | 人民幣千元      |
| 期初結餘          | 16,403,370       | 5,536,999 | 21,940,369 |
| 添置            | 184,477          | 978,827   | 1,163,304  |
| 轉撥至已落成投資物業    | -                | 184,477   | 184,477    |
| 公允價值調整產生的收益淨額 | 304,166          | 792,978   | 1,097,144  |
| 期末結餘          | 16,892,013       | 7,493,281 | 24,385,294 |

按公允價值計入損益之衍生工具

|                         | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 期初負債結餘                  | (1,611)        | (36,898)       |
| 於收益表確認的收益               | 70,114         | 26,182         |
| 期末資產/(負債)結餘             | 68,503         | (10,716)       |
| 「其他收入/其他收益-淨額」下未變現收益的變動 | 70,114         | 26,182         |

## 4 財務風險管理(續)

### 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：

|     | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>人民幣千元 |
|-----|---------------------|----------------------|
| 非流動 | 15,707,188          | 10,478,260           |

其他金融資產及負債的公允價值與其賬面值相若。

## 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<br>人民幣千元 | 2014年<br>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        |
|          | 29,193,057     | 23,675,412     |

## 5 分部資料(續)

### (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                     |            |          |          |             |       |
|--------------|-----------------------------|------------|----------|----------|-------------|-------|
|              | 上海世茂股份<br>有限公司<br>(「上海世茂」)* |            | 其他       | 酒店業務     | 未分配**       | 合計    |
|              | 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 |
| 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          | 8,526,044                   | 20,079,797 | 587,216  | -        | 29,193,057  |       |
| 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        |                             |            |          |          | (2,811,508) |       |
| 期間利潤         |                             |            |          |          | 4,505,701   |       |
| 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。

## 5 分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

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<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------------|-------------|
|               | 上海世茂<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 酒店業務<br>人民幣千元 | 未分配<br>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           | 6,090,497     | 17,100,122  | 484,793       | —            | 23,675,412  |
| 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         |               |             |               |              | (2,334,850) |
| 期間利潤          |               |             |               |              | 4,658,357   |
| 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)     |



## 5 分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

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<br>人民幣千元        |
|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|               | 上海世茂<br>人民幣千元     | 其他<br>人民幣千元        | 酒店業務<br>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        |
| <b>分部資產總額</b> | <b>69,939,677</b> | <b>136,714,813</b> | <b>17,883,571</b> | <b>224,538,061</b> |
| 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          |                   |                    |                   | 2,503,052          |
| <b>總資產</b>    |                   |                    |                   | <b>228,781,892</b> |
| 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         |
| <b>分部負債總額</b> | <b>38,254,968</b> | <b>77,600,151</b>  | <b>12,486,302</b> | <b>128,341,421</b> |
| 企業借貸          |                   |                    |                   | 24,658,839         |
| 遞延所得稅負債       |                   |                    |                   | 4,547,691          |
| 其他負債          |                   |                    |                   | 2,088,024          |
| <b>總負債</b>    |                   |                    |                   | <b>159,635,975</b> |

## 5 分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

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<br>人民幣千元        |
|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|               | 上海世茂<br>人民幣千元     | 其他<br>人民幣千元        | 酒店業務<br>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        | 51,128,330        | 137,449,842        | 17,625,763        | 206,203,935        |
| <b>分部資產總額</b> | <b>57,551,275</b> | <b>142,528,772</b> | <b>17,756,691</b> | <b>217,836,738</b> |
| 遞延所得稅資產       |                   |                    |                   | 1,429,899          |
| 可供出售金融資產      |                   |                    |                   | 204,510            |
| 其他資產          |                   |                    |                   | 1,062,310          |
| <b>總資產</b>    |                   |                    |                   | <b>220,533,457</b> |
| 借貸            | 11,901,490        | 26,802,564         | 1,834,500         | 40,538,554         |
| 其他分部負債        | 24,654,771        | 55,886,245         | 7,687,697         | 88,228,713         |
| <b>分部負債總額</b> | <b>36,556,261</b> | <b>82,688,809</b>  | <b>9,522,197</b>  | <b>128,767,267</b> |
| 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          |                   |                    |                   | 986,586            |
| <b>總負債</b>    |                   |                    |                   | <b>155,550,373</b> |

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。

## 6 資本開支

|                    | 物業及設備<br>人民幣千元 | 投資物業<br>人民幣千元 | 土地使用權<br>人民幣千元 | 無形資產<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|-------------|
| 於2015年1月1日的期初賬面淨值  | 11,951,703     | 26,975,771    | 7,286,582      | 1,840,684     | 48,054,740  |
| 添置                 | 448,952        | 578,009       | 189,493        | -             | 1,216,454   |
| 轉撥至發展中物業           | (6,293)        | (27,222)      | (26,294)       | -             | (59,809)    |
| 轉撥自土地使用權           | -              | 16,799        | -              | -             | 16,799      |
| 轉撥至投資物業            | -              | -             | (16,799)       | -             | (16,799)    |
| 公允價值收益             | -              | 820,479       | -              | -             | 820,479     |
| 計入收益表的折舊/攤銷        | (238,670)      | -             | (40,690)       | -             | (279,360)   |
| 出售                 | (40,634)       | -             | -              | -             | (40,634)    |
| 於2015年6月30日的期末賬面淨值 | 12,115,058     | 28,363,836    | 7,392,292      | 1,840,684     | 49,711,870  |
| 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   |
| 商譽撤銷               | -              | -             | -              | (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)     |
| 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  |

無形資產包括業務合併產生的商譽。

## 7 聯營公司

|                  | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 期初結餘             | 1,258,029      | 1,650,578      |
| 注資(附註(a))        | 49,450         | –              |
| 轉撥自一間合營企業(附註(b)) | 30,609         | –              |
| 轉撥自一間附屬公司(附註(c)) | –              | 28,776         |
| 應佔業績             | (45,204)       | (69,552)       |
| 關閉(附註(d))        | (1,457)        | –              |
| 期末結餘             | 1,291,427      | 1,609,802      |

附註：

- (a) 截至2015年6月30日止六個月，本集團成立兩間聯營公司，若干第三方注資總額為人民幣49,450,000元。
- (b) 截至2015年6月30日止六個月，根據經修訂的組織章程細則，本集團失去對廣州市誠譽房地產開發有限公司的共同控制，廣州市誠譽房地產開發有限公司後來成為本集團聯營公司。
- (c) 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。
- (d) 於2015年1月，本集團一間聯營公司關閉，產生淨虧損人民幣394,000元及現金流入淨額人民幣1,063,000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<br>人民幣千元 | 負債<br>人民幣千元  | 收入<br>人民幣千元 | 淨虧損<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 於2015年6月30日及截至2015年6月30止六個月 | 14,224,861  | (12,933,434) | 67,441      | (45,204)     |

## 8 合營企業

|                   | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 期初結餘              | 8,534,090      | 5,365,806      |
| 注資(附註(a))         | 50,000         | 572,170        |
| 轉撥自附屬公司(附註(b))    | 80,000         | 903,961        |
| 股本派還(附註(c))       | (700,000)      | —              |
| 轉撥至附屬公司(附註(d))    | (1,455,610)    | —              |
| 轉撥至一間聯營公司(附註7(b)) | (30,609)       | —              |
| 應佔業績              | (328,950)      | (13,372)       |
| 期末結餘              | 6,148,921      | 6,828,565      |

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<br>人民幣千元 | 負債<br>人民幣千元  | 收入<br>人民幣千元 | 淨虧損<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 於2015年6月30日及截至2015年6月30止六個月 | 20,777,671  | (14,628,750) | 1,549,959   | (328,950)    |

附註：

- (a) 截至2015年6月30日止六個月，本集團向第三方附屬公司注資。根據經修訂的組織章程細則，本集團及第三方將共同控制該實體的營運。注資金額為人民幣50,000,000元。
- (b) 截至2015年6月30日止六個月，若干第三方向當時兩間全資附屬公司注資。根據經修訂的組織章程細則，本集團及第三方將共同控制該等實體的營運。出售產生收益淨額人民幣6,984,000元及現金流出淨額人民幣27,269,000元。
- (c) 於2015年4月，合營企業成都世茂投資有限公司進行股本派還。根據經修訂的組織章程細則，本集團及第三方仍共同控制該實體的營運。本集團股本派還金額為人民幣700,000,000元。
- (d) 於2015年6月，本集團收購上海茂沁投資管理有限公司(「上海茂沁」)51%的股權，上海茂沁成為全資附屬公司。收購產生收益淨額人民幣80,807,000元及現金流出淨額人民幣674,217,000元(附註25)。

於2015年6月，本集團收購蘇州工業園世茂世紀置業有限公司(「蘇州工業世紀」)60%的股權，蘇州工業世紀成為全資附屬公司。收購產生收益淨額人民幣129,261,000元及現金流出淨額人民幣1,351,635,000元(附註25)。

## 9 應收關聯方款項

|                | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------|---------------------|----------------------|
| <b>計入非流動資產</b> |                     |                      |
| — 合營企業         | 1,964,111           | 1,865,588            |
| — 聯營公司         | 653,958             | 633,958              |
|                | <b>2,618,069</b>    | <b>2,499,546</b>     |

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。

|               | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------------|----------------------|
| <b>計入流動資產</b> |                     |                      |
| — 擁有共同董事之公司   | 160                 | 160                  |
| — 聯營公司        | 1,485,936           | 909,534              |
| — 合營企業        | 130,666             | 69,652               |
|               | <b>1,616,762</b>    | <b>979,346</b>       |

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。

本集團就若干於結算日未獲得所有權的土地支付預付款項。於2015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591,527,000元（2014年12月31日：人民幣688,089,000元），該筆款項計入非流動資產。於2015年6月30日，本集團就供發展待售物業的土地預付人民幣11,352,376,000元（2014年12月31日：人民幣12,752,932,000元），該筆款項計入流動資產。

於2015年6月30日，本集團已就收購若干股權預付人民幣644,053,000元（2014年12月31日：人民幣978,664,000元）。

## 11 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

|                   | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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              |
| 出售股權應收賬款          | –                   | 619,800              |
| 其他應收賬款            | 2,121,530           | 1,936,273            |
|                   | <b>12,153,446</b>   | <b>12,457,212</b>    |

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：

|              | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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              |
|              | <b>5,373,791</b>    | <b>4,696,612</b>     |

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)。其餘主要來自物業管理服務、租金收入及其他。

## 11 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項(續)

應收貿易賬款分析如下：

|          | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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            |
|          | <b>5,373,791</b>    | <b>4,696,612</b>     |

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<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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              |
|              | <b>2,050,124</b>    | <b>1,786,054</b>     |

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。



## 12 現金及銀行存款

|          | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|---------------------|----------------------|
| 受限制現金    | 4,801,882           | 3,463,004            |
| 現金及現金等價物 | 22,533,016          | 20,471,830           |
|          | <b>27,334,898</b>   | 23,934,834           |

於2015年6月30日，本集團約人民幣880,855,000元(2014年12月31日：人民幣476,667,000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3,921,027,000元(2014年12月31日：人民幣2,986,337,000元)已作為本集團借貸的抵押品。

本集團現金及銀行存款主要以人民幣計值。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2015年6月30日，銀行存款的實際利率為0.35%(2014年12月31日：0.35%)。

## 13 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

|                         | 面值<br>港元 | 股份數目<br>千股 | 普通股面值<br>千港元 | 等值<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------|------------|--------------|-------------|
| 法定：                     |          |            |              |             |
| 於2015年6月30日及2014年12月31日 | 0.1      | 5,000,000  | 500,000      |             |
| 已發行及繳足：                 |          |            |              |             |
| 於2015年6月30日及2015年1月1日   |          | 3,472,572  | 347,257      | 356,275     |
| 於2014年6月30日及2014年1月1日   |          | 3,472,572  | 347,257      | 356,275     |

## 13 股本(續)

### (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股購股權計劃」)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股購股權」)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。

截至2015年6月30日止六個月，上海世茂自資本儲備轉增股本586,207,669股股份，因此根據A股購股權計劃授出的購股權的行權價調整至每股A股人民幣6.29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股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股購股權的加權平均公允價值乃採用布萊克－斯克爾斯估值模式釐定，為每份購股權人民幣1.235元。

於2015年6月30日，上海世茂根據A股購股權計劃行使4,050,000股股份，而5,550,000股股份失效。根據A股購股權計劃授出但未行使的A股總數為5,400,000股(股份數目於586,207,669股股份轉增股本後調整)。

### (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2015年6月30日，該信託於市場購買19,770,000股普通股，總額為284,145,000港元(相等於人民幣226,095,000元)，其中12,587,063股股份根據股份計劃於截至2015年6月30日授出予合資格僱員。截至2015年6月30日，有6,290,823股股份已歸屬及573,355股股份已失效。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前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。

### 13 股本(續)

#### (c) 股份獎勵計劃(續)

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<br>截至6月30日止六個月 |             |
|-----------|------------------------------|-------------|
|           | 2015年                        | 2014年       |
| 期初尚未歸屬的股份 | 5,468,896                    | 4,336,654   |
| 已授出       | 2,781,513                    | 2,527,524   |
| 已歸屬       | (2,269,120)                  | (2,142,703) |
| 已失效       | (258,404)                    | –           |
| 期末尚未歸屬的股份 | 5,722,885                    | 4,721,475   |

截至2015年6月30日止期間已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為87,560,141港元(相等於人民幣69,050,802元)。

#### (d) 發行在外股份數目對賬如下：

|                 | 已發行股份數目<br>截至6月30日止六個月 |             |
|-----------------|------------------------|-------------|
|                 | 2015年<br>千股            | 2014年<br>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      | (12,748)               | (10,758)    |
| 為股份獎勵計劃購入的庫存股份  | (3,000)                | (6,012)     |
| 股份獎勵計劃項下已歸屬的股份  | 2,269                  | 2,143       |
| 於6月30日的發行在外股份   | 3,459,093              | 3,457,945   |

## 14 借貸

|                           | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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))           | 24,857,823          | 23,096,353           |
| — 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))   | 9,513,607           | 11,824,685           |
| — 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii)) | 485,000             | 215,000              |
| — 無抵押                     | 2,566,296           | 1,833,045            |
| 來自其他金融機構的長期借貸             |                     |                      |
| — 以資產作抵押(附註(i))           | 2,869,820           | 3,480,000            |
| — 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii)) | —                   | 500,000              |
| 高級票據 — 有抵押(附註(iv))        | 15,145,232          | 10,576,561           |
| 中期票據 — 無抵押(附註(v))         | 3,500,000           | 1,982,110            |
|                           | <b>58,937,778</b>   | 53,507,754           |
| 減：須於一年內償還的長期銀行借貸          | <b>(8,870,398)</b>  | (8,898,383)          |
| 須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸     | <b>(590,000)</b>    | (1,340,000)          |
|                           | <b>(9,460,398)</b>  | (10,238,383)         |
| 須於一年內償還的金額                | <b>49,477,380</b>   | 43,269,371           |
| 計入流動負債的借貸                 |                     |                      |
| 短期銀行借貸                    |                     |                      |
| — 以資產作抵押(附註(i))           | 975,000             | 2,049,049            |
| — 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii)) | 594,900             | 894,900              |
| — 無抵押                     | 2,581,508           | 3,522,386            |
| 來自其他金融機構的短期借貸             |                     |                      |
| — 以資產作抵押(附註(i))           | 25,000              | 1,400,000            |
| — 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii)) | —                   | 440,000              |
| — 無抵押                     | —                   | 180,000              |
| 短期金融債券 — 無抵押(附註(vi))      | 4,000,000           | —                    |
| 長期借貸的即期部分                 | 9,460,398           | 10,238,383           |
|                           | <b>17,636,806</b>   | 18,724,718           |

## 14 借貸(續)

借貸變動分析如下：

|             | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 於1月1日的期初結餘  | 61,994,089     | 49,329,003     |
| 新增借貸        | 38,259,143     | 20,570,374     |
| 收購附屬公司      | 673,570        | —              |
| 發行開支攤銷      | 86,873         | 63,075         |
| 借貸減少        | (33,829,754)   | (14,735,634)   |
| 出售附屬公司      | (10,629)       | (750,000)      |
| 外匯(收益)/虧損   | (59,106)       | 221,474        |
| 於6月30日的期末結餘 | 67,114,186     | 54,698,292     |

附註：

- (i) 於2015年6月30日，本集團有抵押銀行借貸及來自其他金融機構的借貸總額為人民幣28,727,643,000元(2014年12月31日：人民幣30,025,402,000元)以物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途的落成物業及受限制現金作抵押。於2015年6月30日，人民幣3,348,903,000元(2014年12月31日：人民幣3,367,782,000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：

|             | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------|---------------------|----------------------|
| 物業及設備       | 5,726,219           | 5,098,331            |
| 投資物業        | 9,362,000           | 13,765,913           |
| 土地使用權       | 1,507,251           | 2,081,267            |
| 發展中物業       | 34,388,761          | 29,200,537           |
| 持作銷售用途的落成物業 | 6,939,007           | 6,414,183            |
| 受限制現金       | 3,921,027           | 2,986,337            |
|             | 61,844,265          | 59,546,568           |

## 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25%已於2014年到期，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抵押。截至2015年6月30日，本金中274,500,000美元及210,600,000港元仍未償還(2014年12月31日：457,500,000美元及351,000,000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抵押。截至2015年6月30日，本金中304,000,000美元及1,852,500,000港元仍未償還(2014年12月31日：320,000,000美元及1,950,000,000港元)。

於2014年6月12日，本公司與由10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665,000,000美元融資及555,000,000港元融資，貸款本金中的15%於2016年到期，35%於2017年到期及50%於2018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抵押。截至2015年6月30日，已提取665,000,000美元及555,000,000港元(2014年12月31日：665,000,000美元及555,000,000港元)。

- (iii) 截至2015年6月30日，178,650,000股(2014年12月31日：394,860,000股)上海世茂股份已抵押，作為集團公司取得銀行及其他金融機構借貸總額人民幣1,079,900,000元(2014年12月31日：人民幣2,049,000,000元)的抵押。
- (iv) 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。於2015年3月8日，本公司提早贖回原本於2018年3月8日到期的票據350,000,000美元。

於2015年2月10日，本公司發行本金總額800,000,000美元於2022年2月10日到期的固定利率8.375%高級票據。於2015年3月17日，本公司增發本金總額300,000,000美元於2022年2月10日到期的票據。

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。於2014年8月22日，上海世茂發行本金總額人民幣1,000,000,000元於2017年8月22日到期的固定利率7.6%中期票據。於2015年3月10日，上海世茂已發行本金總額人民幣1,500,000,000元於2018年3月10日到期的固定利率6.08%中期票據。
- (vi) 於2015年1月26日，上海世茂發行本金總額人民幣2,000,000,000元於2016年1月27日到期的固定利率5.55%短期金融債券。於2015年4月22日，上海世茂發行本金總額人民幣2,000,000,000元於2016年4月23日到期的固定利率4.65%短期票據。

## 15 應付貿易賬款及其他應付賬款

|               | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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            |
|               | <b>28,140,228</b>   | <b>29,866,339</b>    |

附註：

(a) 於記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下：

|           | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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              |
|           | <b>23,437,408</b>   | <b>24,043,332</b>    |

(b) 其他應付賬款包括：

|               | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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              |
|               | <b>2,277,618</b>    | <b>3,204,768</b>     |

## 16 應付關聯方款項

|             | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------|---------------------|----------------------|
| — 擁有共同董事的公司 | —                   | 1,861                |
| — 合營企業      | 10,850,608          | 8,311,979            |
| — 聯營公司      | 2,019,167           | 568,340              |
| — 非控制性權益    | 5,633,441           | 5,849,128            |
| 總計          | 18,503,216          | 14,731,308           |

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、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

|                              | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 已出售物業及其他成本                   | 18,309,276     | 14,057,965     |
| 包括：資本化利息                     | 1,754,506      | 1,250,477      |
| 土地成本及建築成本                    | 16,471,016     | 12,705,300     |
| 銷售物業的營業稅及其他徵費                | 1,637,322      | 1,315,029      |
| 企業及辦公開支                      | 502,248        | 505,337        |
| 員工成本—包括董事酬金                  | 774,959        | 688,743        |
| 廣告、宣傳和佣金成本                   | 573,453        | 484,240        |
| 折舊                           | 238,670        | 198,523        |
| 土地使用權攤銷                      | 40,690         | 27,410         |
| 無形資產撤銷                       | —              | 6,241          |
| 應收賬款減值撥備／(撥回)                | 20,902         | (1,076)        |
| 酒店營運產生的直接開支                  | 246,050        | 187,925        |
| 投資物業產生的直接開支                  | 20,660         | 19,173         |
| 經營租賃租金開支                     | 60,351         | 52,503         |
| 慈善捐款                         | 22,962         | 31,092         |
| 核數師酬金                        | 4,000          | 3,500          |
| 其他                           | 86,856         | 128,964        |
| 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 | 22,538,399     | 17,705,569     |



## 18 其他收入／其他收益－淨額

|                           | 截至6月30日止六個月    |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
|                           | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 出售附屬公司之收益(附註8)            | 6,984          | 104,423        |
| 關閉一間聯營公司之虧損(附註7)          | (394)          | —              |
| 收購合營企業股權及獲得控制權之收益(附註8、25) | 210,068        | —              |
| 已收政府補助金                   | 22,761         | 191,451        |
| 匯兌收益／(虧損)淨額               | 79,729         | (224,576)      |
| 衍生金融工具之公允價值收益             | 70,114         | 26,182         |
| 其他                        | 17,036         | 24,126         |
|                           | <b>406,298</b> | <b>121,606</b> |

## 19 融資成本－淨額

|             | 截至6月30日止六個月        |                    |
|-------------|--------------------|--------------------|
|             | 2015年<br>人民幣千元     | 2014年<br>人民幣千元     |
| 銀行借貸利息      |                    |                    |
| —須於五年內全數償還  | 1,013,659          | 828,824            |
| —毋須於五年內全數償還 | 529,511            | 485,567            |
| 高級票據利息      |                    |                    |
| —須於五年內全數償還  | 360,680            | 270,747            |
| —毋須於五年內全數償還 | 352,171            | 305,415            |
| 其他金融機構借貸利息  |                    |                    |
| —須於五年內全數償還  | 428,419            | 188,552            |
| —毋須於五年內全數償還 | —                  | 474                |
|             | <b>2,684,440</b>   | <b>2,079,579</b>   |
| 減：資本化利息     | <b>(2,338,447)</b> | <b>(1,901,131)</b> |
| 融資成本        | <b>345,993</b>     | <b>178,448</b>     |
| 融資收入        | <b>(155,921)</b>   | <b>(65,986)</b>    |
| 融資成本－淨額     | <b>190,072</b>     | <b>112,462</b>     |

## 20 所得稅開支

|           | 截至6月30日止六個月      |                |
|-----------|------------------|----------------|
|           | 2015年<br>人民幣千元   | 2014年<br>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        |
|           | <b>2,655,465</b> | 2,113,654      |
| 遞延所得稅     |                  |                |
| — 中國企業所得稅 | 156,043          | 221,196        |
|           | <b>2,811,508</b> | 2,334,850      |

### (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。

## 21 股息

本公司於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獲通過。

於2015年8月26日舉行的會議上，董事會建議由2015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資料內列為應付股息。

## 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 |           |
|---------------------|-------------|-----------|
|                     | 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 |
| 每股基本盈利(人民幣分)        | 102.84      | 120.83    |

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<br>作出調整(千股) | 2,524       | 4,622     |
| 用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)                  | 3,462,918   | 3,464,209 |
| 每股攤薄盈利(人民幣分)                             | 102.76      | 120.67    |

## 23 或然負債

本集團有以下或然負債：

|                           | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------|----------------------|
| 提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(i))     | 10,500,706          | 11,703,075           |
| 就合營企業及聯營公司的借貸提供擔保(附註(ii)) | 6,319,854           | 6,780,177            |
|                           | <b>16,820,560</b>   | <b>18,483,252</b>    |

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，而本集團有權保留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2015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1,803,880,000元(2014年12月31日：人民幣2,233,980,000元)。

本集團及聯營公司成都市恒裕房地產開發有限公司(「成都恒裕」)其他股東分別按彼等各自於成都恒裕股權比例就其從其他金融機構借貸提供擔保。於2015年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣924,000,000元(2014年12月31日：人民幣924,000,000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2015年6月30日，本集團提供擔保人民幣183,654,000元(2014年12月31日：人民幣206,085,000元)並以本集團於天津津南的股權作抵押。

## 23 或然負債(續)

附註(續)：

於2015年6月30日，本集團為無錫世茂房地產開發建設有限公司的銀行借貸提供擔保人民幣250,000,000元(2014年12月31日：人民幣675,800,000元)。

於2015年6月30日，本集團為寧波世茂新里程置業有限公司的銀行借貸提供擔保人民幣320,000,000元(2014年12月31日：人民幣350,000,000元)。

本集團及合營企業蘇州世茂工業園區湖濱置業有限公司(「蘇州工業湖濱」)其他股東分別按彼等各自於蘇州工業湖濱股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2015年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣641,200,000元(2014年12月31日：人民幣641,200,000元)。

本集團及聯營公司寧波世茂新騰飛置業有限公司(「寧波新騰飛」)其他股東分別按彼等各自於寧波新騰飛股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2015年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣230,832,000元(2014年12月31日：人民幣230,832,000元)。

本集團及聯營公司南京明茂置業有限公司(「南京明茂」)其他股東分別按彼等各自於南京明茂股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2015年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣416,500,000元(2014年12月31日：無)。

本集團及聯營公司北京創譽房地產開發有限公司(「北京創譽」)其他股東分別按彼等各自於北京創譽股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2015年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣590,000,000元(2014年12月31日：無)。

本集團及合營企業北京富華運通房地產開發有限公司(「北京富華運通」)其他股東分別按彼等各自於北京富華運通股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2015年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣325,000,000元(2014年12月31日：無)。

本集團及合營企業長沙世茂投資有限公司(「長沙投資」)其他股東分別按彼等各自於長沙投資股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2015年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣634,788,000元(2014年12月31日：無)。

## 24 承擔

### (a) 資本及物業發展開支承擔

|                            | 2015年6月30日<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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           |
|                            | <b>38,917,738</b>   | <b>38,660,621</b>    |

### (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<br>人民幣千元 | 2014年12月31日<br>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              |
|          | <b>851,527</b>      | <b>1,045,520</b>     |

## 25 重大收購附屬公司

於2015年6月，本集團通過以代價人民幣771,950,000元收購合營夥伴51%股權終止與其合營夥伴上海茂沁的合作。

於2015年6月，本集團通過以代價人民幣1,386,000,000元收購合營夥伴60%股權終止與其合營夥伴蘇州工業世紀的合作。

下表載列於收購日之已付總代價、所收購資產及所承擔負債的公允價值。

|                              | 上海茂沁<br>人民幣千元    | 蘇州工業世紀<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元      |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>代價</b>                    |                  |                  |                  |
| 現金                           | 771,950          | 1,386,000        | 2,157,950        |
| 業務合併前本集團持有股權之公允價值            | 741,678          | 924,000          | 1,665,678        |
| <b>總代價</b>                   | <b>1,513,628</b> | <b>2,310,000</b> | <b>3,823,628</b> |
| <b>所收購的可識別資產及所承擔的負債之確認數額</b> |                  |                  |                  |
| 現金及現金等價物                     | 97,733           | 34,365           | 132,098          |
| 發展中物業及持作銷售的落成物業              | 3,128,281        | 3,061,353        | 6,189,634        |
| 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項          | 2,551,797        | 64,642           | 2,616,439        |
| 其他資產                         | 11,586           | 5,864            | 17,450           |
| 預收客戶款項                       | (1,554,413)      | (230,315)        | (1,784,728)      |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款                | (2,647,786)      | (25,909)         | (2,673,695)      |
| 借貸                           | (73,570)         | (600,000)        | (673,570)        |
| <b>可識別總資產淨值</b>              | <b>1,513,628</b> | <b>2,310,000</b> | <b>3,823,628</b> |
| 已付現金代價                       | 771,950          | 1,386,000        | 2,157,950        |
| 所收購實體之現金及現金等價物               | (97,733)         | (34,365)         | (132,098)        |
| <b>收購產生之現金流出淨額</b>           | <b>674,217</b>   | <b>1,351,635</b> | <b>2,025,852</b> |

## 26 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。本集團最終控制人士為許榮茂先生。

(a) 除於本中期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    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 需支付關聯公司的經營租金開支(附註) | 2,177          | 2,705          |

|           | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 向關聯公司出售建材 | 4,640          | 129            |

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    |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 酬金           |                |                |
| —薪金和其他短期僱員福利 | 10,352         | 9,181          |
| —退休計劃供款      | 154            | 141            |
|              | 10,506         | 9,322          |

## 27 結算日後事項

於2015年8月，本集團全資附屬公司上海世茂建設有限公司獲得上海證券交易所批准，於所有流程完成後，其獲准分期公開發行總額最高為人民幣74億元的7年期境內公司債券。