

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

SHIMAO 世茂房地產

SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2016年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

1. 營業額上升2.8%至人民幣300.16億元(2015年上半年：人民幣291.93億元)。酒店、租金和其他收入為人民幣14.27億元，剔除2015年出售的影院對收入影響，同比上升9.6%。
2. 毛利額和毛利率分別為人民幣84.67億元及28.2%。
3. 股東應佔利潤為人民幣30.28億元。撇除稅後主要非現金項目，加上處置北京財富時代置業有限公司及北京百鼎新世紀商業管理有限公司的股東應佔稅後利潤約人民幣6.30億元，股東應佔核心業務淨利潤約為人民幣35.02億元，較2015年同期上升0.4%。股東應佔核心業務淨利潤率為12.9%。
4. 2016年上半年合約銷售額為人民幣344.6億元，同比上升9.2%，銷售均價由2015年同期每平方米人民幣12,011元上升至2016年上半年每平方米人民幣14,192元。
5. 於2016年6月30日，本集團按應佔權益持有土地儲備約為3,185萬平方米。
6. 於2016年6月30日，本集團可動用的資金約為人民幣400.64億元，包括持有現金約為人民幣200.64億元及可使用之銀行授信餘額約為人民幣200.00億元。
7. 於2016年6月30日的淨負債率為55.7%，較2015年12月31日下降2.4%。
8. 董事會宣派中期股息每股26港仙及特別股息每股6港仙，合共每股32港仙(2015年中期：30港仙)。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司（「世茂房地產」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」）截至2016年6月30日止六個月中期業績報告。

市場和展望

2015年是樓市政策從逐步放鬆轉向全面利好的一年，2016年上半年，依託政策面的利好推動及累積需求的釋放，全國樓市持續回暖，進入新一輪上升通道。根據國家統計局數據，2016年1月至6月份全國房地產開發投資額約為人民幣46,631億元，同比增長6.1%，實現了穩定的增速。全國商品房銷售面積約為64,302萬平方米，同比增長27.9%。全國商品房銷售額約為人民幣48,682億元，同比增長42.1%。

國家統計局的資料顯示，今年上半年全國房價整體呈現普漲趨勢，二三線城市房價同比平均漲幅持續擴大，部分二線城市漲幅已超越北京、廣州等一線城市。本集團其中一個重點城市南京樓市交易更是火熱，成交量屢創新高。然而，部分三四線城市由於庫存量較大，整體需求相對疲軟，市場依然低迷。城市熱度的分化，導致「因城施策」成為行業常態。因此，本集團繼續在上半年調整供貨節奏和結構，在三四線城市實行嚴格的「以銷定產」控制開工，將供貨的重心轉向一二線城市。

展望2016年下半年，預計房地產市場整體需求將保持平穩，供給側結構性改革仍為重點，貨幣政策及對房地產行業的總體放鬆政策有望維持。本集團下半年供貨時間將集中在三季度末及四季度初，一線及準一線城市佔比達54%，貨源分佈匹配市場熱點區域，預期能進一步提升銷售均價及利潤率。

銷售業績

本集團於2016年年初訂下的全年合約銷售額目標為人民幣670億元，合約銷售於6月刷新單月新高，最終實現上半年合約銷售額人民幣344.6億元，完成全年目標約51.4%。銷售面積達242.8萬平方米，期內平均銷售價格由2015年同期的每平方米人民幣12,011元上升至每平方米人民幣14,192元，為本集團未來結算利潤率的穩健提升奠定了基礎。

城市方面，南京銷售金額超過人民幣50億元，北京、廈門、杭州等城市銷售金額超過人民幣15億元。項目方面，南京世茂外灘新城銷售金額為人民幣26.57億元、廈門翔安項目銷售金額為人民幣13.12億元、南京浦口榮里銷售金額為人民幣11.90億元、南京海峽城銷售金額為人民幣10.03億元，且以上項目上半年價格提升均在30%以上，部分價格提升達到65%，可謂量價齊升，市場表現較為出色。

庫存去化方面，本集團上半年庫存銷售人民幣219億元，較去年同期增加人民幣79億元，存銷比同比上升19%。同時，在庫存銷售策略方面，通過一定的量價平衡策略，針對長賬齡滯重庫存的價格調整，重點突破市場較弱的三四線城市，為優化集團貨量結構、提升現金回收比例、提升行業競爭力奠定了扎實良好的基礎。截至2016年6月30日止，一二線城市庫存佔比為69%，較年初提升6%，三四線城市去庫存取得成效。

基於對後續市場趨勢的判斷，本集團自去年起加大了毛利率相對較高、庫存去化風險較低的一二線城市的供貨比率。供貨城市分佈計劃重心為一二線城市，三四線城市則是嚴格按照「以銷定產」原則控制供貨，避免對本集團形成低毛利高風險的庫存，下半年一線及準一線城市供貨將提升至佔比54%。隨着產品標準化模塊的陸續落地，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，增加了項目溢價能力。本集團以客戶思維為核心，重點構建匹配客戶需求的配套體系，從根源改善土地屬性並精準定位社區生活主題，打造「戶型」之外的關鍵賣點。在產品更匹配市場的情況下，本集團對下半年銷售充滿信心。

審慎補充土地儲備

2016年上半年開發商回歸一二線城市勢頭不減，土地競爭極其激烈，地價不斷攀升，「地王」頻現，這或將導致行業未來毛利繼續受壓。本集團秉持穩健策略，在補充土地儲備方面更趨審慎。2016年上半年本集團於福州、銀川、北京、南京及武漢增加土地儲備110萬平方米(權益前)。目前，世茂房地產旗下擁有116個項目，分佈於全國41個城市，共3,185萬平方米(應佔權益)的優質土地。其中，本集團已與另一開發商簽訂協議收購北京上莊項目，預期交易將於2017年4月前完成。這渠道使本集團能以合理的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。另外，本集團亦在南京通過招拍掛拿下建邺項目，成交樓面價為每平方米人民幣16,296元，用於發展商業、辦公及住宅項目，因此單方土地成本比純住宅用地為低。

強化輕資產運營

從2014年年底開業的MiniMax酒店，到2015年年底推出的52+ Mini Mall產品線，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，為本集團輕資產嘗試的落地品牌，具備精準需求的定制產品，具備快進快退及快速複製的特點。Mini系列是本集團重點發展的商業產品，通過Mini系列等新業態產品的運營，能夠吸引更多的投資者，降低自有資金比例，從而提升持有資產的投資回報水平。另外，世茂酒店及度假村已於7月簽署了首家委託管理輸出酒店—臨沂濱河世茂睿選酒店，並預計於2017年中對外營業。這亦標誌著世茂酒店及度假村「輕資產」戰略轉型的落地。

堅持穩健財務政策

2016年上半年，本集團仍以穩健的財務策略為經營前提，專注抓回款、控負債以及進一步降低融資成本和優化資本結構，同時勇於探索房地產金融創新及多元化業務，從而保持企業效益的穩定發展。2016年上半年銷售回款約人民幣293.9億元，銷售回款率達到85.3%。截至2016年6月30日，本集團資金充裕，可動用資金達人民幣401億元。隨著國內資本市場的開放，本集團積極拓寬人民幣融資渠道，包括成為於上海證券交易所首批發行私募債的內房股之一，並於2016

年1月成功發行人民幣40億元首期私募債，利率為同期最低之一。截至2016年6月30日，本集團淨負債率為55.7%，淨負債率已連續4年以上維持在60%以下，為企業應對複雜的經濟和金融環境變化，後續持續發展奠定了堅實的基礎，亦體現了本集團良好的經營和財務管理能力。

本集團持續降低融資成本，一方面通過發行低息人民幣債券和短期融資券置換高息融資；另一方面，積極探索房地產金融創新模式和開拓資產證券化市場，並與其他多項降息措施並舉，2016年上半年集團加權平均融資成本從2015年全年的6.9%下降到2016年上半年的6.5%。本集團已啓動國內公募熊貓債的發行工作，並拓展其他融資渠道，努力降低2016年全年融資成本至6%以內。

為了有效平衡匯率風險，積極開拓跨境人民幣支付業務，通過人民幣跨境支付，提前償還外幣借款，逐步降低外幣借款比例，減少外匯風險敞口。2016年上半年，本集團共償還了約人民幣122億元(包含匯兌虧損)等值外幣借款，外幣借款佔比從於2015年12月31日的48%大幅下降至2016年中期的33%，有效控制了匯兌風險。預計全年外幣借款將進一步下降至約32%以下。另外，本集團合理利用遠期外匯期權契約等金融工具，對沖匯率風險，以防範未來人民幣貶值壓力。

為避免集團內部同業競爭，於2016年3月14日，世茂房地產公告將所持有的深圳前海世茂金融中心、杭州世茂智慧之門與南昌世茂APM三個商業地產項目公司的股權或部分股權轉售上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)，更加明確世茂房地產未來將在中國境內主要專業從事住宅和酒店的投資、開發和經營業務，而上海世茂則主要從事商業地產的投資、開發和運營。另外，此次交易亦有助釋放資產價值及改善世茂房地產的現金流。

2016年5月，上海世茂向樂視控股(北京)有限公司出售北京財富時代置業有限公司及北京百鼎新世紀商業管理有限公司100%股權，協議約定的交易價格約人民幣29.72億元。本次股權交易帶來股東應佔稅後利潤約人民幣6.30億元，充分體現了上海世茂商業地產資產管理的戰略思維，通過出售部分培育成熟的商業地產，進一步優化上海世茂商業資產結構，實現商業地產的資本增值。針對出售資產的收益，董事會宣派特別股息每股6港仙，本集團亦在7月回購了共約3,999萬股股份，提高股票的價值、提升股東權益回報率及回饋股東的支持。

本集團憑藉穩健的運營及財務表現，獲得了國際評級機構的肯定。2016年4月，惠譽將世茂房地產長期評級及債務評級從「BB+」上調至「BBB-」，達投資級別。穆迪及標準普爾的評級分別維持「Ba2」及「BB+」。2016年6月，國內最大信用評級機構中誠信、聯合評級和大公國際維持世茂房地產「AAA」的主體最高信用等级。

展望下半年，國際市場波動不斷加大，本集團在繼續促進房地產創新融資業務的同時，更加堅持穩健的財務策略，以審慎的財務管理方式，維持充裕資金流量，努力降低財務成本，穩定經營效益。

中期股息及特別股息

為回饋股東的支持，本公司董事會(「董事會」)宣派截至2016年6月30日止中期股息每股26港仙，同時針對出售北京財富時代置業有限公司及北京百鼎新世紀商業管理有限公司的收益，董事會亦宣派特別股息每股6港仙，合計每股32港仙(2015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，2016年8月30日

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。截至2016年6月30日止，本集團營業額達到人民幣300.16億元，較2015年同期人民幣291.93億元增長2.8%。期內物業銷售收入為人民幣285.89億元，佔收入總額的95.2%，較2015年同期增長達3.1%。平均入賬銷售價格從2015年上半年每平方米人民幣11,092元上升9.2%至2016年上半年每平方米人民幣12,108元。2016年上半年本集團旗下入賬項目總數為66個，較2015年同期的59個為多。其中，南京海峽城成績斐然，入賬銷售收入達人民幣39.37億元；第二位為南京世茂外灘新城，入賬銷售收入達人民幣16.80億元；第三位為武漢世茂錦繡長江，入賬銷售收入達人民幣15.41億元。

2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2016年上半年本集團合約銷售額達人民幣344.6億元，完成全年銷售目標的51.4%。累計銷售面積達242.8萬平方米，平均售價為每平方米人民幣14,192元。

受惠於充裕的流動性及調控政策放寬的推動，本集團2016年上半年銷售理想，庫存去化工作進展順利，完成率基本達到預期。從整體銷售情況看，一線城市表現依然強勁，同時得益於本集團準確的城市佈局和因地制宜的銷售策略，部分優質二、三線城市亦錄得銷售回升。展望2016年下半年，本集團將推出約373萬平方米的可售面積，連同截至2016年6月30日止約314萬平方米的可售面積，本集團於2016年下半年可出售總面積約為687萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2016年上半年，本集團主動調整了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。2016年上半年在建面積達1,295萬平方米，竣工的總樓面面積約為311萬平方米，較去年同期的388萬平方米減少19.8%。展望2016年下半年，本集團計劃全年竣工樓面面積約720萬平方米，較2015年同期的756萬平方米減少4.8%。

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2016年上半年於福州、銀川、北京、南京及武漢增加約110萬平方米土地儲備。目前，世茂房地產旗下擁有116個項目，分佈於全國41個城市，共3,185萬平方米(應佔權益)的優質土地，優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為世茂房地產在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

本集團於回顧期內收購土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	總計劃 建築面積 (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
世茂房地產						
1. 福州鵝鼻項目第一期	2016年1月	旅遊住宅及商業配套	119.49	84,987	1,406	100.00%
2. 銀川閱海C地塊	2016年1月	住宅及商業配套	216.14	134,635	1,605	100.00%
3. 南京建鄴江東5號	2016年6月	住宅及商辦	4,998.40	540,000	16,296	56.80%
4. 武漢蔡甸地塊1	2016年6月	酒店及商業配套	131.91	57,815	3,000	76.05%
5. 武漢蔡甸地塊2	2016年6月	酒店及商業配套	122.29	53,585	3,001	76.05%
6. 武漢蔡甸地塊3	2016年6月	酒店及商業配套	87.35	38,269	3,001	76.05%
7. 福州鵝鼻項目第二期	2016年6月	旅遊住宅及商業配套	103.23	86,521	1,193	100.00%
8. 北京上莊	2016年6月	住宅及商業配套	2,400.00	106,314	22,575	100.00%
合計			<u>8,178.81</u>	<u>1,102,126</u>	<u>10,968</u>	

從地域來看，2016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一、二線城市，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10,968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2016年6月30日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣3,017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，世茂房地產透過持股58.92%的附屬公司上海世茂發展商業房地產。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優質的服務，不斷提升綜合競爭力，力爭成為優秀的專業化商業地產開發商及運營商。

報告期內，上海世茂遵循年度工作計劃，貫徹落實各項工作。5月12日，上海世茂向樂視控股(北京)有限公司轉讓北京財富時代置業有限公司及北京百鼎新世紀商業管理有限公司的100%股權，協議約定的交易價格為人民幣29.72億元；本次股權交易充分體現了上海世茂商業地產資產管理的戰略思維，通過出售部分培育成熟的商業地產，進一步優化上海世茂商業資產結構，實現商業地產的資本增值。7月16日，籌備多年的廈門世茂E-mall購物中心盛大開業，該購物中心位於世茂海峽大廈雙塔之間，其融合了輕奢、潮流、美食、娛樂、海景影城、觀海健身等多樣業態，並將當地人文主題與閩南愛拼才會贏的拼搏精神相結合，開闢獨具個性化的匠人「文創空間」，努力打造集購物、旅遊、商務、文化、休閒等功能為一體的綜合性城市多維體驗空間。此外，上海世茂有針對性地對下屬各商業廣場開展品牌調改工作，以此提高商場整體品質水準，並結合商業廣場內部管理和物業服務的完善與豐富，推動消費者的購物體驗得到持續提升。

在資本市場方面，報告期內，上海世茂於3月啟動2016年度非公開發行A股股票的相關工作，本次非公開發行股票發行數量調整為不超過1,063,149,021股，擬募集資金總額不超過人民幣6,670,442,700元(含本數)，用於收購深圳前海世茂金融中心51%股權、杭州世茂智慧之門100%股權、南昌世茂APM100%股權及項目開發建設；目前上海世茂已按照中國證監會《關於請做好相關項目發審委會議準備工作的函》的要求做好資訊披露及相關準備工作。上海世茂於1月12日完成2016年度第一期短期融資券發行工作，實際發行規模人民幣20億元，最終票面利率為3%；於3月22日完成2016年公司債券(第一期)發行工作，實際發行規模人民幣20億元，最終票面利率為3.29%。

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2016年6月30日止，本集團已開業的酒店有14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、寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、自主經營的五星級酒店泰州世茂茂御酒店、上海松江世茂睿選酒店及上海虹橋世茂睿選尚品酒店。目前，本集團擁有客房數量超過5,100間。武漢世茂希爾頓酒店於7月1日隆重開業，擁有客房338間，是本集團第12家國際品牌酒店。2016年下半年計劃開業的酒店有廈門康萊德酒店、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、大連世茂禦龍海灣溫泉酒店(自營)、廈門世茂湖濱睿選酒店(自營)、成都中心世茂睿選尚品酒店(自營)。

2016年上半年，我國旅遊市場規模穩步擴大，繼續領跑宏觀經濟，上半年實現旅遊總收入人民幣2.25萬億元，增長12.4%。由於酒店數量的不斷增加，行業競爭不斷加劇，不少酒店遭遇「優勝劣汰」，但也將促使酒店不斷完善自身，提高競爭力。2016年上半年本集團旗下各家酒店合計完成收入人民幣6.67億元，同比增加6.9%。本集團於2016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。同時面對信息化社會和體驗經濟大潮的來臨，本集團也早已做好了前瞻運籌的準備。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、好的服務、專業的運營水準來做輕資產運營。世茂酒店及度假村已於7月簽署了首家委託管理輸出酒店—臨沂濱河世茂睿選酒店，並預計於2017年中對外營業。這標誌著世茂酒店及度假村成功邁出了「輕資產」戰略轉型的第一步。

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。同時政府也將採取各種措施刺激旅遊業發展，增加個人消費。另一方面，隨著中國經濟持續的發展，國內旅遊客人消費在四星和五星級飯店所佔的比重日益增加。上海迪士尼已於今年上半年正式開業，這將帶動上海旅遊人次的不斷提高，對上海酒店帶來積極影響。此外，政府方面最近取消了其使用五星酒店消費的限制，這對本集團旗下酒店的影響也是正面的。

財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	2016年上半年 人民幣百萬元	2015年上半年 人民幣百萬元
收入	30,016	29,193
毛利	8,467	8,962
經營利潤	8,251	7,881
股東應佔利潤	3,028	3,559
每股盈利—基本(人民幣分)	87.55	102.84

收入

截至2016年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣300.16億元(2015年上半年：人民幣291.93億元)，較2015年同期增加2.8%。95.2%(2015年上半年：95.0%)的收入來自物業銷售，另外4.8%(2015年上半年：5.0%)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：

	2016年上半年 人民幣百萬元	2015年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	28,589	27,731
酒店經營收入	667	624
投資物業租金收入	415	371
其他	345	467
合計	<u>30,016</u>	<u>29,193</u>

(i) 物業銷售

截至2016年及2015年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2016年上半年		2015年上半年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
(a) 世茂房地產				
南京海峽城	187,598	3,937	46,796	894
武漢世茂錦繡長江	112,941	1,541	160,375	1,835
上海周浦世茂雲圖	40,691	1,540	-	-
杭州世茂天宸	35,938	1,413	-	-
合肥翡翠府邸	122,211	966	-	-
天津世茂濕地公元	94,837	940	54,090	465
福州平潭海峽如意城	110,751	925	131,915	1,182
廈門世茂禦海墅	38,848	848	-	-
北京通州僑商	22,585	811	-	-
北京世茂薩拉曼卡	100,819	785	209,784	1,931
世茂雲上鼓嶺	55,047	762	-	-
南京世茂招商語山	31,111	760	-	-
成都世茂城	113,141	662	33,248	216
張家港世茂九溪墅	52,550	656	62,404	793
北京世茂維拉	22,791	576	16,495	344
常州世茂香檳湖	76,673	556	78,120	536
銀川盛世豐茂	115,782	517	-	-
青島世茂公園美地	52,251	496	13,077	102
泉州世茂海上世界	32,360	364	-	-
濟南世茂原山首府	50,361	363	-	-
徐州世茂東都	51,812	357	291	4
晉江紫帽府	12,190	288	-	-
蘇州世茂石湖灣	14,954	272	41,961	574
武漢世茂林嶼岸	45,768	249	50,642	366
大連世茂寰海城	42,906	247	2,120	12
南京世茂君望墅	14,255	245	40,927	666
南通世茂公元	39,770	193	6,957	48
重慶世茂茂悅府	24,450	185	-	-
南昌世茂APM	12,298	182	-	-
海南文昌世茂怒放海	20,374	168	3,336	30
瀋陽世茂五里河	15,813	119	4,382	45
福州閩侯世茂禦龍灣	12,223	117	192,165	1,870

	2016年 上半年		2015年 上半年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
昆山世茂東外灘	11,069	104	141,044	976
泉州晉江世茂禦龍灣	21,406	91	113,543	1,199
武漢世茂龍灣	11,347	73	26,670	187
成都簡陽世茂雲湖	9,524	72	-	-
杭州世茂之西湖	2,399	53	20,718	475
哈爾濱世茂濱江新城	10,425	53	6,924	22
成都世茂玉錦灣	8,567	52	114,616	1,310
廈門世茂湖濱首府	3,833	35	28,823	899
杭州世茂東壹號	1,701	32	12,187	212
杭州世茂江濱花園	1,236	20	83,312	535
大連世茂禦龍灣	5,098	16	8,464	85
牡丹江世茂假日山水	3,709	16	9,150	51
寧波世茂首府	614	14	7,533	116
無錫世茂國際城	710	9	27,557	218
瀋陽世茂諾丁山	1,030	9	705	8
寧波世茂禦龍灣	461	4	6,888	73
南昌世茂大觀	390	4	-	-
蘇州世茂運河城	-	-	57,528	741
紹興世茂迪蕩新城	-	-	43,071	419
寧波世茂海春曉	-	-	14,593	100
上海世茂佘山里	-	-	11,212	223
咸陽世茂中心	-	-	3,936	17
上海世茂愛馬尚郡	-	-	3,934	35
泰州世茂河濱花園	-	-	2,244	8
瀋陽世茂鉅晶宮	-	-	865	4
嘉興世茂新城	-	-	797	6
寧波世茂世界灣	-	-	697	6
小計(a)	1,869,618	22,697	1,896,096	19,838

	2016年 上半年		2015年 上半年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
(b) 上海世茂				
南京世茂外灘新城	97,325	1,680	128,412	2,196
濟南世茂天城	152,106	1,472	75,127	743
青島世茂諾沙灣	92,408	821	39,289	437
泉州石獅世茂摩天城	62,505	635	211,281	2,062
濟南世茂國際廣場	11,956	313	11,821	269
寧波世茂濱江府	15,727	267	-	-
上海世茂新體驗	8,934	243	-	-
武漢世茂嘉年華	12,788	137	3,704	45
天津武清世茂悅府	14,699	114	16,167	156
蘇州世茂禦瓏墅	2,537	42	21,142	293
寧波世茂日湖中心	3,868	39	8,723	117
徐州世茂東都(商業)	6,351	34	3,397	41
蘇州世茂運河城(商業)	3,744	33	5,698	51
常州世茂香檳湖(商業)	4,199	32	36,094	290
常熟世茂禦瓏灣	2,003	21	-	-
青島世茂世奧大廈	299	8	-	-
常熟世茂世紀中心(商業)	152	1	16,522	253
廈門世茂海峽大廈	-	-	26,470	936
蕪湖世茂濱江花園(商業)	-	-	239	4
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
小計(b)	491,601	5,892	604,086	7,893
合計(a) + (b)	<u>2,361,219</u>	<u>28,589</u>	<u>2,500,182</u>	<u>27,731</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2016年上半年 人民幣百萬元	2015年上半年 人民幣百萬元
上海世茂皇家艾美酒店	182	185
上海外灘茂悅大酒店	169	176
上海世茂佘山艾美酒店	78	79
福州世茂洲際酒店	48	43
紹興世茂皇冠假日酒店	47	33
南京世茂濱江希爾頓酒店	42	37
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	28	25
紹興世茂假日酒店	14	16
天津生態城世茂希爾頓酒店	14	4
泰州世茂茂御酒店	12	10
上海虹橋世茂睿選尚品酒店	11	–
牡丹江世茂假日酒店	10	12
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	7	–
上海松江世茂睿選酒店	5	4
合計	667	624

酒店經營收入增加約6.9%，由約人民幣6.24億元增加至截至2016年6月30日止六個月的人民幣6.67億元。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4.15億元，增加11.9%，主要是由於濟南世茂國際廣場等現有商場租金收入的持續增長。

其他收入約為人民幣3.45億元，主要來自經營物業管理及百貨公司。撇除2015年出售的影院對收入的影響後，本期其他收入比2015年同期增加達12.0%。

	2016年上半年 人民幣百萬元	2015年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	79	78
北京世茂大廈	71	67
紹興世茂迪蕩新城(商業)	57	50
濟南世茂國際廣場	54	44
北京財富時代(商業)	35	33
昆山世茂廣場	21	20
上海世茂商都	18	18
蘇州世茂運河城(商業)	17	16
常熟世茂世紀中心	13	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	42	29
其他	345	467
	<hr/>	<hr/>
合計	760	838
	<hr/>	<hr/>

銷售成本

銷售成本上升6.5%，由截至2015年6月30日止六個月的人民幣202.31億元增加至截至2016年6月30日止六個月的約人民幣215.49億元。

銷售成本的分析如下：

	2016年上半年 人民幣百萬元	2015年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	1,218	1,675
土地成本及建築成本	17,774	16,472
資本化借貸成本	1,943	1,754
酒店、商業物業和其他直接經營成本	614	330
	<hr/>	<hr/>
合計	21,549	20,231
	<hr/>	<hr/>

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12.76億元(2015年上半年：人民幣8.20億元)，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。扣除約人民幣3.19億元經確認遞延所得稅後的公允價值收益淨額合共人民幣9.57億元(2015年上半年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益為人民幣6.15億元)。

其他收益

截至2016年6月30日止六個月之其他收益約為人民幣6.71億元(2015年上半年：人民幣4.06億元)，主要包括出售附屬公司收益淨額人民幣4.54億元、衍生金融工具公允價值收益人民幣0.65億元、政府補助收益人民幣0.72億元及出售銀行發行之結構性產品的投資所得收益人民幣0.34億元。

銷售及營銷成本和行政開支

集團通過費用全面預算和動態跟踪，將費用實際使用與業績達成率嚴格掛鉤，大幅度提高了費用使用效率。2016年上半年費用開支總額合計降低8.5%至約人民幣20.33億元(2015年上半年：人民幣22.24億元)，扣除酒店開支後的銷售及營銷成本和行政開支佔合約銷售總額的比例為4.8%(2015年上半年：5.3%)。其中，期內銷售及營銷成本約為人民幣4.25億元(2015年上半年：人民幣6.61億元)，同比減少35.7%。期內行政開支約為人民幣16.08億元(2015年上半年：人民幣15.63億元)，同比增加2.9%，主要由於酒店開支增加，扣除酒店開支後較2015年同期下降3.0%。

經營利潤

截至2016年6月30日止六個月之經營利潤約為人民幣82.51億元，較2015年上半年增加人民幣3.70億元，增幅約4.7%。

融資成本－淨額

融資成本淨額增加至約為人民幣4.56億元(2015年上半年：人民幣1.90億元)，主要是由於期內發生匯兌虧損約人民幣3.20億元所致。

應佔聯營公司及合營企業業績

2016年上半年應佔聯營公司利潤約為人民幣8,400萬元(2015年上半年：應佔虧損人民幣4,500萬元)，主要由於南京浦口項目錄得利潤所致。應佔合營企業虧損為人民幣2.71億元(2015年上半年：應佔虧損人民幣3.29億元)，主要是由於部分合營項目在建，尚未確認銷售額，以及部分已確認銷售額的合營項目清理庫存而錄得虧損所致。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣32.29億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣9.91億元(2015年上半年：人民幣28.12億元，其中土地增值稅為人民幣8.41億元)。

股東應佔利潤

期內，股東應佔利潤減少14.9%，由2015年上半年約人民幣35.59億元下降至2016年上半年約人民幣30.28億元，主要是由於匯兌虧損淨額增加約人民幣4.00億元、土地增值稅撥回的減少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，加上處置北京財富時代置業有限公司及北京百鼎新世紀商業管理有限公司的股東應佔稅後利潤約人民幣6.30億元，期內股東應佔核心業務淨利潤約為人民幣35.02億元，較2015年同期增加0.4%。2016年上半年股東應佔核心業務利潤率為12.9%。

流動資金及財務資源

於2016年6月30日，本集團資產總值為人民幣2,532.15億元，當中流動資產約為人民幣1,787.02億元。負債總額約為人民幣1,690.67億元，而非流動負債則為人民幣604.64億元。權益總額為人民幣841.48億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣519.85億元。

於2016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200.64億元(2015年12月31日：人民幣264.10億元)，借貸總額約為人民幣669.46億元(2015年12月31日：人民幣698.21億元)。淨借貸總額約為人民幣468.82億元(2015年12月31日：人民幣434.11億元)。淨負債比率由2015年12月31日約58.1%下降至2016年6月30日約55.7%。

於2016年6月30日，本集團的借貸還款期載列如下：

人民幣百萬元

銀行借貸及其他金融機構借貸

一年以下	12,233
一年至二年	7,666
二年至五年	24,263
五年以上	6,306

高級票據

二年至五年	9,203
五年以上	7,275

合計	66,946
----	--------

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	2,515	16,677
港元	6,285	5,372
人民幣	44,897	44,897

融資活動

本集團繼續利用境內外多元化的融資渠道為本集團的持續發展提供支持，並進一步優化融資結構。2016年6月30日短期借貸約佔18%，長期借貸約佔82%。現金比率由2015年12月31日的約156%上升至2016年6月30日的約164%，反映本集團維持了較高的流動性及較低的債務壓力。

隨著中國資本市場開放，本集團積極探索國內債券市場的契機，並逐漸降低平均借貸成本。本集團順利以優惠利率完成了以下融資活動。

於2016年1月，本集團成為首批獲上海證券交易所批准向中國合資格投資者發行境內公司債券的企業，並已完成發行人民幣40億元的5年期的境內公司債券，票面年利率為4.8%。2016年1月，本集團已啟動國內熊貓債，發行申請已報送上海證券交易所。

2016年1月，本集團附屬公司上海世茂發行了總額為人民幣20億元的短期票據，票面年利率為3%。

2015年11月，本集團附屬公司上海世茂獲准公開發行境內公司債券。2016年3月，上海世茂完成發行人民幣20億元的3年期境內公司債券，票面年利率為3.29%。於2016年7月，上海世茂完成發行人民幣15億元的3年期境內公司債券，票面年利率為3.38%。

本集團積極探索創新融資及資產證券化市場的契機。2016年4月，本集團發行了國內最大規模酒店資產證券化產品，獲中誠信證券評估有限公司給予的「AAA」信用等級，市場反應強烈，獲得超額認購，在行業內豎立了新標杆。

本集團亦積極拓展不同的融資渠道，包括買斷式按揭回款證券化及為上下游合作夥伴提供更全面的定制化金融服務。

本集團已採取措施降低平均融資成本。集團通過協調降低利率或提前歸還等方式，對存量高成本借款進行調整。集團通過比較市場利率並對同一標的多個方案進行擇優評比，以對新增借款成本實施嚴格控制。最終平均融資成本由2015年的6.9%降低至2016年上半年的6.5%，為本集團近年內的最低平均融資成本。

於2016年4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惠譽將本集團的長期發行人評級及高級票據評級從「BB+」上調至「BBB-」，達投資級別。穆迪及標準普爾則分別維持本集團的長期主體信用評級於「Ba2」及「BB+」。於2016年6月，國內三家最大信用評級機構，中誠信、聯合評級和大公國際維持世茂房地產「AAA」的主體最高信用評級。

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自美元及港元借貸。本集團積極採取措施抵禦人民幣貶值的風險，平衡借貸成本與外匯風險成本，逐步縮小外匯風險敞口。主要措施是通過拓展境內融資渠道，安排人民幣跨境支付，降低外幣借貸的比例。集團於2016年上半年已償還約122億等值人民幣外幣借款，外幣借貸的比例由2015年12月31日的約48%降低至2016年6月30日的約33%。

此外，期內本集團訂立1.50億美元的外幣期權契約。本集團會繼續尋求其他成本合理的外匯對沖工具，以更有效管理外匯風險。

資產抵押

於2016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525.72億元，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237.09億元。本集團亦已將一間附屬公司的股份抵押，以取得合共人民幣1.62億元的借貸。

或然負債

於2016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114.54億元，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60.51億元。

資本及物業發展開支承擔

於2016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344.22億元。

僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團共僱用7,667名僱員。期內，薪酬總額為人民幣8.20億元。本集團採用按工作表現釐定獎勵的制度，以提高員工的積極性。本公司董事會已於2011年12月30日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，本集團亦定期向員工提供各種的培訓計劃，藉以提升員工的技能和增強彼等各自的專業知識。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2016年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數據。該等中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合全面收入報表 截至2016年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月 2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	3	30,016,400	29,193,057
銷售成本		(21,549,397)	(20,231,103)
毛利		8,467,003	8,961,954
投資物業公允價值收益		1,276,104	820,479
其他收入／其他收益－淨額		670,723	406,298
銷售及營銷成本		(425,439)	(660,830)
行政開支		(1,608,077)	(1,562,750)
其他營運開支		(129,073)	(83,716)
經營利潤		8,251,241	7,881,435
融資收入		226,044	155,921
融資成本		(682,146)	(345,993)
融資成本－淨額		(456,102)	(190,072)
應佔業績			
－聯營公司		84,103	(45,204)
－合營企業		(271,199)	(328,950)
		(187,096)	(374,154)
除所得稅前利潤		7,608,043	7,317,209
所得稅開支	7	(3,229,181)	(2,811,508)
期間利潤		4,378,862	4,505,701
其他全面收入／(虧損)：			
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
可供出售金融資產的公允價值 收益／(虧損)，扣除稅項		23,868	(14,408)
期間全面收入總額		4,402,730	4,491,293

中期簡明綜合全面收入報表(續)
截至2016年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
附註	人民幣千元	人民幣千元
期間歸屬於以下人士之利潤：		
本公司權益持有人	3,028,329	3,558,539
非控制性權益	1,350,533	947,162
	<u>4,378,862</u>	<u>4,505,701</u>
期間歸屬於以下人士之全面收入總額：		
本公司權益持有人	3,042,392	3,549,301
非控制性權益	1,360,338	941,992
	<u>4,402,730</u>	<u>4,491,293</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利		
—基本(人民幣分)	9	87.55
—攤薄(人民幣分)	9	87.48
		<u>102.84</u>
		<u>102.76</u>

中期簡明綜合資產負債表
於2016年6月30日

	未經審核 2016年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2015年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	11,865,991	11,571,944
投資物業	30,136,547	30,025,297
土地使用權	7,863,999	7,921,887
無形資產	1,840,658	1,840,684
聯營公司	949,378	898,275
合營企業	9,434,742	9,784,898
應收關聯方款項	3,070,258	2,774,694
可供出售金融資產	1,336,294	1,204,470
遞延所得稅資產	2,420,821	1,983,977
其他非流動資產	5,594,170	1,311,526
	74,512,858	69,317,652
流動資產		
發展中物業	103,851,639	100,727,237
持作銷售用途的落成物業	18,642,622	18,140,289
應收貿易賬款及其他應收賬款	14,869,801	14,786,878
以及預付款項	13,663,466	11,133,906
收購土地使用權之預付款項	2,955,073	2,115,462
預付所得稅	1,570,000	-
可供出售金融資產	3,084,122	1,581,929
應收關聯方款項	1,181	41,782
衍生金融工具	2,739,549	3,817,713
受限制現金	17,324,543	22,591,843
現金及銀行結餘	178,701,996	174,937,039
總資產	253,214,854	244,254,691
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	356,275	356,275
股份溢價	993,382	1,077,061
儲備		
— 擬派股息	954,318	1,163,728
— 其他	49,681,394	47,564,596
	51,985,369	50,161,660
非控制性權益		
永續債	600,000	-
其他非控制性權益	31,562,900	24,587,660
	32,162,900	24,587,660
總權益	84,148,269	74,749,320

中期簡明綜合資產負債表(續)
於2016年6月30日

		未經審核 2016年 6月30日 人民幣千元	經審核 2015年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		54,712,881	52,867,396
融資租賃負債		309,704	386,365
遞延所得稅負債		5,441,729	5,471,821
		<u>60,464,314</u>	<u>58,725,582</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	24,888,327	25,962,991
應付股息		1,187,203	—
預收款項		29,463,238	30,766,515
應付所得稅		13,321,237	12,460,061
借貸		12,232,851	16,953,596
融資租賃負債		221,645	186,620
應付關聯方款項		27,282,702	24,447,996
遞延收入		5,068	2,010
		<u>108,602,271</u>	<u>110,779,789</u>
總負債		<u>169,066,585</u>	<u>169,505,371</u>
總權益及負債		<u>253,214,854</u>	<u>244,254,691</u>

截至2016年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料附註摘要

1. 一般資料

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2016年8月30日批准刊發。

該中期簡明綜合財務資料已經審閱,惟未經審核。

截至2016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2015年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀,該等財務報表已根據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2015年12月31日止年度的年度財務報表所述該等年度財務報表所採用者一致。

中期期間的所得稅按將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2016年1月1日或之後開始的財政年度首次採納以下經修訂準則：

香港財務報告準則第11號「收購共同經營權益的會計法」之修訂。該修訂要求投資者，如所收購的共同經營權益構成一項「業務」（香港財務報告準則第3號「業務合併」的定義），則須應用業務合併的會計法原則。除非與香港財務報告準則第11號相抵觸，否則必須應用業務合併會計法的所有其他原則。該修訂本同時適用於收購一項共同經營的初始權益和額外權益。當購入同一共同經營的額外權益並維持共同控制權時，之前持有的權益不重新計量。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號「澄清折舊及攤銷的可接納方法」之修訂。該等修訂澄清以收入為基準的折舊或攤銷方法何時適合使用。香港會計準則第16號之修訂闡明，以動用資產所產生的收入為基準計量物業、廠房及設備項目折舊並不適合。香港會計準則第38號之修訂確立一項可駁回假設，以動用資產所得收入為基準計量無形資產攤銷並不適合。

香港會計準則第1號「披露計劃」之修訂。該修訂澄清了香港會計準則第1號中關於重要性和匯總、小計的列報、財務報表的結構及會計政策披露的指引。儘管修訂不涉及具體變動，但是澄清了許多關於列報的問題，並強調允許編製者對財務報表的格式及列報進行適當修改以符合自身情況及使用者的需求。

香港會計準則第19號「僱員福利」。該修訂澄清，釐定離職後福利責任的貼現率時，重要的是責任的計值貨幣，而非責任產生的國家。於評估優質公司債券是否具有深度市場時，乃基於以該貨幣計值的公司債券，而非特定國家的公司債券。同樣地，倘以該貨幣計值的優質公司債券並無深度市場，則應使用相關貨幣的政府債券。

2012年至2014年週期香港財務報告準則的年度改進之修訂，修訂了香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第34號「中期財務報告」。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新訂準則及準則修訂與詮釋已頒佈但於2016年1月1日開始之年度期間尚未生效，且未獲提早採納。

現時與本集團有關者如下

		於以下日期或 之後開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第15號	與客戶的合約收入	2018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
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港會計準則第12號之修訂	所得稅	2017年1月1日
香港會計準則第7號之修訂	現金流量表	2017年1月1日

本集團並無提早採納已頒佈但截至2016年6月30日止六個月尚未生效的任何新訂會計及財務報表準則與現有準則之修訂及詮釋。本集團正評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，且預期當生效而採納時不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團尚未能就新訂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2018年1月1日或之後開始的年度期間生效)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)：

香港財務報告準則 第10號及香港會計 準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或 合營公司之間的資產 出售或注資	待定
------------------------------------	----------------------------------	----

(c) 永續資本工具

無合約責任償還本金或支付任何分派的永續資本工具分類為權益的一部分。

3. 分部資料

已確定主要經營決策者為管理委員會。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。主要經營決策者已根據該等報告釐定經營分部。

由於本集團大部分綜合收入及業績均來自中國市場且本集團綜合資產大部分位於中國，故並無呈列地區資料。

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

(a) 收入

本集團的營業額包括以下在期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	28,589,225	27,731,306
酒店經營收入	667,436	623,709
投資物業租金收入	415,080	371,485
其他	344,659	466,557
	<u>30,016,400</u>	<u>29,193,057</u>

(b) 分部資料

截至2016年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業發展及投資				合計 人民幣千元
	上海世茂 股份有限公司 ([上海世茂])* 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	未分配** 人民幣千元	
收入					
–物業銷售	5,892,314	22,696,911	-	-	28,589,225
–酒店經營收入	41,561	-	625,875	-	667,436
–投資物業租金收入	282,187	132,893	-	-	415,080
–其他	150,943	193,716	-	-	344,659
總收入	<u>6,367,005</u>	<u>23,023,520</u>	<u>625,875</u>	<u>-</u>	<u>30,016,400</u>
經營利潤/(虧損)	1,993,163	6,293,792	7,510	(43,224)	8,251,241
融資收入	73,859	138,487	427	13,271	226,044
融資成本	(119,501)	(173,308)	(14,070)	(375,267)	(682,146)
應佔業績					
–聯營公司	(2)	84,105	-	-	84,103
–合營企業	(77,612)	(193,587)	-	-	(271,199)
除所得稅前利潤/(虧損)	1,869,907	6,149,489	(6,133)	(405,220)	7,608,043
所得稅開支					<u>(3,229,181)</u>
期間利潤					<u>4,378,862</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	6,798,141	17,897,209	945,393	-	25,640,743
投資物業公允價值收益	405,294	870,810	-	-	1,276,104
衍生金融工具公允價值收益	-	65,174	-	-	65,174
無形資產撇銷	-	26	-	-	26
折舊	19,218	44,500	138,322	17,454	219,494
土地使用權攤銷	2,880	3,329	45,094	-	51,303
應收賬款減值撥備	1,197	-	-	-	1,197

* 本集團擁有上海世茂58.92%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。

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		酒店業務 人民幣千元	未分配** 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂* 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
–物業銷售	7,892,875	19,838,431	–	–	27,731,306
–酒店經營收入	36,493	–	587,216	–	623,709
–投資物業租金收入	234,250	137,235	–	–	371,485
–其他	362,426	104,131	–	–	466,557
總收入	<u>8,526,044</u>	<u>20,079,797</u>	<u>587,216</u>	<u>–</u>	<u>29,193,057</u>
經營利潤	2,672,913	5,137,122	65,523	5,877	7,881,435
融資收入	42,285	111,366	764	1,506	155,921
融資成本	(118,500)	(170,010)	(25,052)	(32,431)	(345,993)
應佔業績					
–聯營公司	(5,150)	(40,054)	–	–	(45,204)
–合營企業	(9,665)	(319,285)	–	–	(328,950)
除所得稅前利潤/(虧損)	2,581,883	4,719,139	41,235	(25,048)	7,317,209
所得稅開支					<u>(2,811,508)</u>
期間利潤					<u>4,505,701</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	3,869,261	19,474,358	625,419	–	23,969,038
投資物業公允價值收益	452,897	367,582	–	–	820,479
衍生金融工具公允價值虧損	–	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。

於2016年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	84,921	864,457	-	949,378
合營企業	2,077,195	7,357,547	-	9,434,742
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	57,382,589	160,162,126	15,963,470	233,508,185
分部資產總額	<u>61,254,435</u>	<u>168,384,130</u>	<u>16,094,398</u>	245,732,963
遞延所得稅資產				2,420,821
可供出售金融資產				2,906,294
衍生金融工具				1,181
其他資產				<u>2,153,595</u>
總資產				<u>253,214,854</u>
借貸	12,735,582	32,505,135	727,500	45,968,217
其他分部負債	22,832,879	60,404,034	11,633,703	94,870,616
分部負債總額	<u>35,568,461</u>	<u>92,909,169</u>	<u>12,361,203</u>	140,838,833
企業借貸				20,977,515
遞延所得稅負債				5,441,729
其他負債				<u>1,808,508</u>
總負債				<u>169,066,585</u>

於2015年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	117,922	780,353	-	898,275
合營企業	2,150,523	7,634,375	-	9,784,898
無形資產	1,709,730	26	130,928	1,840,684
其他分部資產	58,821,128	153,557,579	14,111,129	226,489,836
分部資產總額	<u>62,799,303</u>	<u>161,972,333</u>	<u>14,242,057</u>	239,013,693
遞延所得稅資產				1,983,977
可供出售金融資產				1,204,470
衍生金融工具				41,782
其他資產				<u>2,010,769</u>
總資產				<u>244,254,691</u>
借貸	14,444,947	31,268,177	174,000	45,887,124
其他分部負債	22,951,542	61,265,564	9,501,369	93,718,475
分部負債總額	<u>37,396,489</u>	<u>92,533,741</u>	<u>9,675,369</u>	139,605,599
企業借貸				23,933,868
遞延所得稅負債				5,471,821
其他負債				<u>494,083</u>
總負債				<u>169,505,371</u>

與上一份年度財務報表比較，分部的劃分基準或分部利潤或虧損的計量基準均沒有差異。

4. 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	2,091,855	4,116,809
應收貿易賬款(附註(b))	4,080,205	4,967,963
預售所得款項的預付營業稅	1,408,012	1,700,264
建築成本的預付款項	1,959,288	1,239,653
出售附屬公司的應收賬款	2,050,409	-
其他應收賬款	3,280,032	2,762,189
	14,869,801	14,786,878

附註：

- (a) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將於應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該金額將悉數退還。
- (b) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款支付。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
90天內	2,920,971	3,911,781
超過90天及於365天內	809,473	651,316
超過365天	349,761	404,866
	4,080,205	4,967,963

於2016年6月30日，銷售物業所產生的應收賬款約為人民幣3,746,938,000元(2015年12月31日：人民幣4,332,638,000元)，其餘部分應收賬款主要來自物業管理服務、租金收入及其他服務。

應收貿易賬款分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
信用期內應收賬款	2,871,641	3,694,870
已逾期但未減值	<u>1,208,564</u>	<u>1,273,093</u>
	<u>4,080,205</u>	<u>4,967,963</u>

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
90天內	129,561	245,613
超過90天及於365天內	729,242	622,614
超過365天	<u>349,761</u>	<u>404,866</u>
	<u>1,208,564</u>	<u>1,273,093</u>

因本集團一般在收到未清償餘款及向買方轉讓業權前會持有物業抵押品，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並無對於2016年6月30日的已逾期應收賬款進行撥備(2015年12月31日：無)。

於2016年6月30日，其他應收賬款的減值撥備約為人民幣132,586,000元(2015年12月31日：人民幣131,389,000元)。

於2016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2016年6月30日及2015年12月31日，本集團的應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣計值。

5. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	19,984,095	21,271,645
其他應付稅項	1,141,289	1,334,669
應計費用	1,375,872	1,310,797
其他應付賬款(附註(b))	<u>2,387,071</u>	<u>2,045,880</u>
	<u>24,888,327</u>	<u>25,962,991</u>

附註：

(a) 自記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
於90天內	19,354,369	21,139,006
超過90天至1年內	<u>629,726</u>	<u>132,639</u>
	<u>19,984,095</u>	<u>21,271,645</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	1,422,666	1,240,333
代政府機構向客戶收取的費用	97,722	116,509
承建商的訂金	359,350	360,388
租戶及酒店客戶的租賃按金	340,203	294,340
其他	<u>167,130</u>	<u>34,310</u>
	<u>2,387,071</u>	<u>2,045,880</u>

6. 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—物業及設備以及投資物業	2,977,897	2,170,294
—土地使用權(包括與聯營公司及 合營企業相關的承擔)	9,953,273	14,517,215
—發展作銷售用途的物業	<u>21,490,765</u>	<u>20,325,672</u>
	<u>34,421,935</u>	<u>37,013,181</u>

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，未來最低租賃付款總額如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
於1年內	151,767	129,443
1年以上至5年內	459,446	430,095
多於5年	<u>214,995</u>	<u>239,280</u>
	<u>826,208</u>	<u>798,818</u>

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	2,216,544	1,770,293
－中國預扣所得稅	19,942	44,449
－中國土地增值稅	991,320	840,723
	<u>3,227,806</u>	<u>2,655,465</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	1,375	156,043
	<u>3,229,181</u>	<u>2,811,508</u>

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。

中國企業所得稅

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

中國土地增值稅

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

中國預扣所得稅

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

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

8. 股息

本公司於2015年8月26日舉行的董事會會議上宣派截至2015年6月30日止六個月的中期股息每股普通股30港仙，合共約1,041,771,000港元(相等於人民幣821,541,000元)。

本公司已於2016年3月30日舉行的董事會會議上建議宣派截至2015年12月31日止年度的末期股息每股普通股40港仙，合共約1,389,029,000港元(相等於人民幣1,163,728,000元)，該建議已於2016年6月20日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。

於2016年8月30日舉行的會議上，董事會宣派中期股息每股普通股26港仙及特別股息每股普通股6港仙，合共約1,111,222,000港元(相等於人民幣954,318,000元)。擬派股息並未於本簡明綜合財務資料內列為應付股息。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年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	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,028,329	3,558,539
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,459,008	3,460,394
每股基本盈利(人民幣分)	87.55	102.84

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	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	3,028,329	3,558,539
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,459,008	3,460,394
就根據股份獎勵計劃授出的股份/ 根據首次公開招股前購股權計劃授出的 購股權作出調整(千股)	<u>2,928</u>	<u>2,524</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 (千股)	3,461,936	3,462,918
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>87.48</u>	<u>102.76</u>

企業管治常規

截至2016年6月30日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則的守則條文(「守則條文」)，惟其中涉及一項偏離則除外，該項偏離為守則條文第A.2.1條。

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則條文第A.2.1條所要求而予以區分。

許榮茂先生為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於房地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2016年6月30日止六個月內一直遵守標準守則內列載的所須標準。

購買、出售或贖回上市證券

除股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總代價約44,225,000港元在市場購入合共4,300,000股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司於截至2016年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息、特別股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會今天宣派截至2016年6月30日止六個月的中期股息每股普通股26港仙及特別股息每股普通股6港仙，合共每股普通股32港仙。股息將於2016年9月30日(星期五)派發予於2016年9月15日(星期四)登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2016年9月14日(星期三)及2016年9月15日(星期四)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派中期及特別股息的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2016年9月13日(星期二)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2016年8月30日

於本公告日期，本公司董事會包括五位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、湯沸女士、廖魯江先生及關乃桂先生；一位非執行董事劉賽飛先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。