



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



世茂



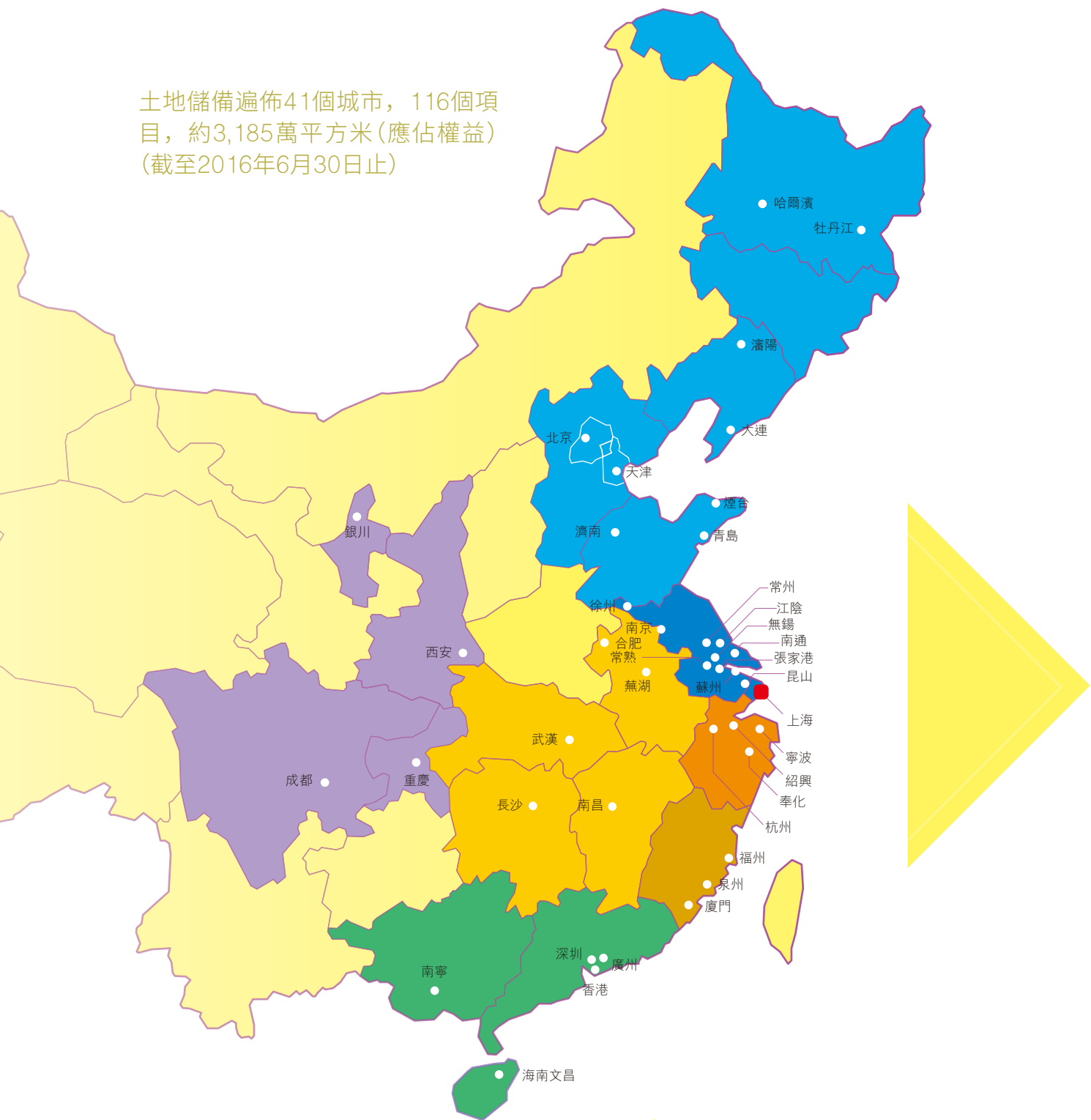
▲ 南京世茂外灘新城

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	46
中期簡明綜合資產負債表	47
中期簡明綜合全面收入報表	49
中期簡明綜合權益變動表	50
中期簡明綜合現金流量表	51
中期簡明綜合財務資料附註	52

優質土地儲備遍佈全國

土地儲備遍佈41個城市，116個項目，約3,185萬平方米(應佔權益)
(截至2016年6月30日止)



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

世茂房地產

浙江區

杭州世茂之西湖
 杭州余杭世茂西西湖
 杭州世茂東壹號
 杭州世茂天宸
 杭州世茂浙江之門
 杭州世茂江濱花園
 杭州寰宇天下
 寧波世茂首府
 寧波世茂世界灣
 寧波余姚世茂牟山湖
 寧波世茂海春曉
 寧波世茂城
 寧波象山世茂大目灣
 奉化世茂桃園
 紹興人民路項目
 紹興世茂迪蕩新城

華中區

武漢世茂新城
 武漢世茂林嶼岸
 武漢世茂錦繡長江
 武漢蔡甸1-3號地塊
 武漢白沙洲世茂雲錦
 武漢世茂嘉年華
 南昌世茂大觀
 南昌世茂APM
 南昌世茂天城
 長沙世茂鉑翠灣
 長沙世茂廣場
 合肥世茂翡翠首府

西部區

成都世茂城
 成都簡陽世茂雲湖
 成都保和項目
 銀川閱海項目
 銀川閱海項目B
 銀川閱海項目C
 銀川磚渠項目
 重慶世茂悅府
 西安世茂城

山東區

青島世茂公園美地
 濟南世茂原山首府
 煙台世茂海灣1號

華北區

北京世茂維拉
 北京世茂薩拉曼卡
 北京涿水項目
 北京上莊項目
 北京通州項目
 北京長陽領峰
 牡丹江世茂假日山水
 牡丹江世茂南外灘
 瀋陽棋盤山
 瀋陽世茂五里河
 瀋陽世茂五里河(商業)
 哈爾濱世茂濱江新城
 天津生態城
 天津武清世茂悅府
 大連世茂寰海城
 大連金州世茂御龍海灣
 天津津南項目

南京區

南京世茂君望墅
 南京馬群項目
 南京海峽城
 南京江寧大學城項目
 南京雨花台項目
 南京建邺江東5號項目
 南京世茂外灘新城
 南京浦口榮里
 蕪湖世茂濱江花園
 徐州世茂東都
 徐州世茂東都(商業)

蘇滬區

上海世茂濱江花園
 上海周浦世茂雲圖
 上海北外灘項目
 上海南京路項目
 江陰世茂禦龍灣
 常州世茂香檳湖
 常州世茂香檳湖(商業)
 無錫世茂首府
 張家港世茂九溪墅
 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)
 昆山世茂蝶湖灣(商業)

福建區

廈門世茂湖濱首府
 廈門世茂禦海墅
 廈門集美項目
 泉州晉江世茂禦龍灣
 泉州世茂紫帽山
 泉州世茂海上世界
 泉州石獅世茂摩天城
 福州閩侯世茂禦龍灣
 福州南通鎮項目
 福州平潭海峽如意城
 福州鼓嶺鵝鼻項目
 福州鼓嶺杜里酒店
 福州連潘項目

華南區

深圳前海世茂金融中心
 南寧世茂龍崗花園
 南寧世茂國際廣場
 香港東涌項目
 香港九龍大窩坪項目
 海南文昌世茂月亮灣
 廣州金融城
 廣州亞運城

上海世茂

上海世茂納米魔幻城
 常熟世茂世紀中心
 常熟世茂禦瓏灣
 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
 蘇州世茂禦瓏墅
 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

公司資料

董事會

執行董事

許榮茂 (主席)
許世壇 (副主席)
湯沸
廖魯江
關乃桂

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

股份過戶登記香港分處

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

公司資料

▼ 香港九龍大窩坪項目



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

中期股息及特別股息

中期股息：每股普通股26港仙

特別股息：每股普通股6港仙

暫停辦理股份過戶登記手續：2016年9月14日(星期三)及
2016年9月15日(星期四)

記錄日期：2016年9月15日(星期四)

派付日期：2016年9月30日(星期五)

最後送交過戶文件時間：2016年9月13日(星期二)
下午4時30分

▲ 紹興人民路項目



▼ 瀋陽世茂五里河

▼ 大連金州世茂御龍海灣

主席報告

▲ 南京海峽城



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。



▲ 泉州世茂紫帽山

▼ 南京浦口榮里



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鄴項目，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。



▲ 青島世茂諾沙灣

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，本公司董事會(「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。

主席報告

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」的主體最高信用等級。

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，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



▲ 南昌世茂大觀

▼ 上海周浦世茂雲圖



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。



▲ 寧波世茂日湖中心

管理層討論與分析

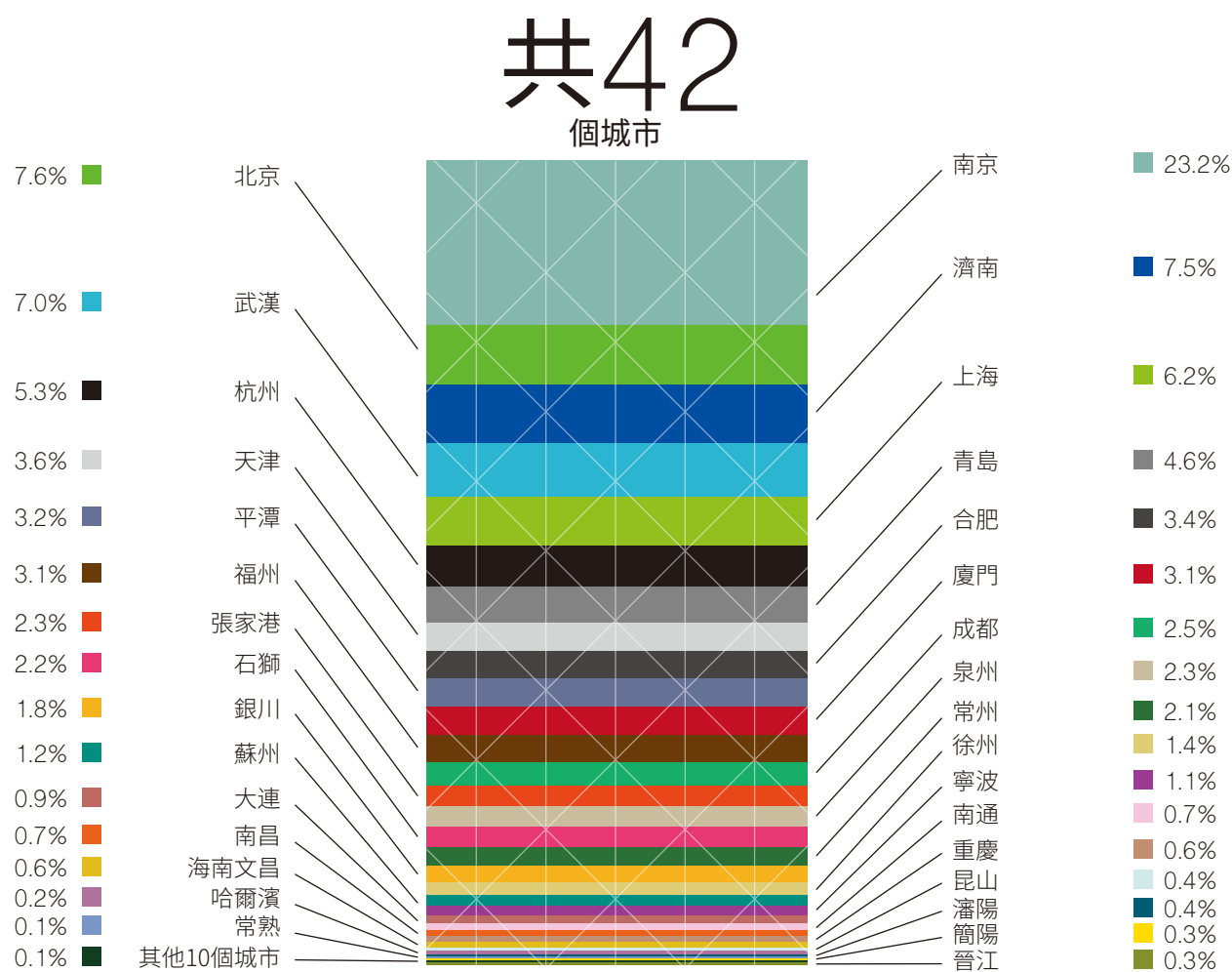
2016年上半年各項目入賬的交付樓面面積及相關明細如下：

項目	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	入賬銷售面積 (平方米)	銷售均價 (人民幣元/ 每平方米)
南京海峽城	3,937	187,598	20,986
南京世茂外灘新城	1,680	97,325	17,262
武漢世茂錦繡長江	1,541	112,941	13,644
上海周浦世茂雲圖	1,540	40,691	37,846
濟南世茂天城	1,472	152,106	9,677
杭州世茂天宸	1,413	35,938	39,318
合肥世茂翡翠首府	966	122,211	7,904
天津世茂濕地公元	940	94,837	9,912
福州平潭海峽如意城	925	110,751	8,352
廈門世茂禦海墅	848	38,848	21,829
青島世茂諾沙灣	821	92,408	8,885
北京通州僑商	811	22,585	35,909
北京世茂薩拉曼卡	785	100,819	7,786
世茂雲上鼓嶺	762	55,047	13,843
南京世茂招商語山	760	31,111	24,429
成都世茂城	662	113,141	5,851
張家港世茂九溪墅	656	52,550	12,483
泉州石獅世茂摩天城	635	62,505	10,159
北京世茂維拉	576	22,791	25,273
常州世茂香檳湖	556	76,673	7,252
銀川盛世豐茂	517	115,782	4,465
青島世茂公園美地	496	52,251	9,493
泉州世茂海上世界	364	32,360	11,248
濟南世茂原山首府	363	50,361	7,208
徐州世茂東都	357	51,812	6,890
濟南世茂國際廣場	313	11,956	26,179
泉州紫帽府	288	12,190	23,626
蘇州世茂石湖灣	272	14,954	18,189
寧波世茂濱江府	267	15,727	16,977
武漢世茂林嶼岸	249	45,768	5,440
大連世茂寰海城	247	42,906	5,757
南京世茂君望墅	245	14,255	17,187
上海世茂新體驗	243	8,934	27,199
南通世茂公元	193	39,770	4,853
重慶世茂悅府	185	24,450	7,566
南昌世茂APM	182	12,298	14,799
海南文昌世茂怒放海	168	20,374	8,246
武漢世茂嘉年華	137	12,788	10,713
瀋陽世茂五里河	119	15,813	7,525
福州閩侯世茂禦龍灣	117	12,223	9,572
天津武清世茂悅府	114	14,699	7,756
昆山世茂東外灘	104	11,069	9,396
泉州晉江世茂禦龍灣	91	21,406	4,251
武漢世茂龍灣	73	11,347	6,433
成都簡陽世茂雲湖	72	9,524	7,560
杭州世茂之西湖	53	2,399	22,093
哈爾濱世茂濱江新城	53	10,425	5,084
成都世茂玉錦灣	52	8,567	6,070
蘇州世茂禦龍墅	42	2,537	16,555
寧波世茂日湖中心	39	3,868	10,083
廈門世茂湖濱首府	35	3,833	9,131
徐州世茂東都(商業)	34	6,351	5,353
蘇州世茂運河城(商業)	33	3,744	8,814
杭州世茂東壹號	32	1,701	18,812
常州世茂香檳湖(商業)	32	4,199	7,621

管理層討論與分析

項目	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	入賬銷售面積 (平方米)	銷售均價 (人民幣元／ 每平方米)
常熟世茂禦龍灣	21	2,003	10,484
杭州世茂江濱花園	20	1,236	16,181
牡丹江世茂假日山水	16	3,709	4,314
大連世茂禦龍灣	16	5,098	3,138
寧波世茂首府	14	614	22,801
瀋陽世茂諾丁山	9	1,030	8,738
無錫世茂國際城	9	710	12,676
青島世茂世奧大廈	8	299	26,756
寧波世茂禦龍灣	4	461	8,677
南昌世茂大觀	4	390	10,256
常熟世茂世紀中心(商業)	1	152	6,579
合計	28,589	2,361,219	12,108

2016年上半年按城市劃分的入賬銷售額如下：



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。

2016年下半年可供銷售之重點項目如下：

區域	項目	可售面積 (平方米)
世茂房地產		
華北區	北京涿水項目	84,784
	北京通州項目	100,754
蘇滬區	蘇州世茂石湖灣	55,744
	蘇州世茂銅雀台	34,971
南京區	張家港暨陽湖	52,284
	南京浦口榮里	76,686
	南京世茂外灘新城	77,069
華中區	南京海峽城	55,511
	武漢白沙洲世茂雲錦	121,268
	武漢世茂錦繡長江	130,048
福建區	廈門集美項目	89,109
	福州連潘項目	86,547
	廈門世茂禦海墅	58,398
浙江區	紹興人民路項目	81,245
華南區	廣州亞運城	178,383
西部區	成都世茂城	291,189
上海世茂		
濟南	濟南世茂天城	146,351
	濟南世茂國際廣場	40,919
小計(上述重點項目)		1,761,260
2016年下半年可供銷售(人民幣10億元以下)之項目		1,967,225
已竣工之庫存		1,372,522
截至2016年6月30日止之未竣工可供銷售項目		1,770,396
合計		6,871,403

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. 銀川闊海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			8,178.81	1,102,126	10,968	

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Emall購物中心盛大開業，該購物中心位於廈門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。



◀ 天津武清世茂悅府



▲ 泉州晉江世茂禦龍灣

管理層討論與分析

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%。

2016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 (平方米)	開業日期	營業額 (人民幣百萬元)		增長
			2016年上半年	2015年上半年	
上海世茂國際廣場	71,239	一期-2004年12月 二期-2007年5月	79	78	1%
常熟世茂世紀中心	43,357	商業-2009年第1季度	13	8	63%
北京世茂大廈	70,175	2009年7月	71	67	6%
蕪湖世茂濱江花園(商業)	19,963	2009年9月	3	3	-
北京財富時代(商業)	49,147	2010年	35	33	6%
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	57	50	14%
蘇州世茂運河城(商業)	49,993	2010年6月	17	16	6%
昆山世茂廣場	88,249	2012年4月	21	20	5%
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	54	44	23%
其他租金收入	-	-	42	29	45%
合計			415	371	12%

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)。

管理層討論與分析

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。

2016年上半年本集團酒店項目明細如下：

酒店	客房總數	開業日期	營業額		息稅折舊及攤銷前利潤	
			(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
			2016年上半年	2015年上半年	2016年上半年	2015年上半年
上海世茂佘山艾美酒店	327	2005年11月	78	79	27	27
上海世茂皇家艾美酒店	770	2006年9月	182	185	72	75
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	169	176	61	62
牡丹江世茂假日酒店	266	2010年12月	10	12	1	2
紹興世茂假日酒店	284	2011年9月	14	16	4	2
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年12月	42	37	8	5
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	442	2013年10月	28	25	4	1
福州世茂洲際酒店	318	2014年1月	48	43	12	11
紹興世茂皇冠假日酒店	453	2014年3月	47	33	11	4
泰州世茂茂御酒店	262	2014年8月	12	10	(1)	(4)
上海松江世茂睿選酒店	150	2014年12月	5	4	1	-
天津生態城世茂希爾頓酒店	302	2015年4月	14	4	(8)	(9)
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	220	2015年12月	7	-	(1)	-
上海虹橋世茂睿選尚品酒店	292	2015年12月	11	-	(1)	-
合計	5,128		667	624	190	176

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2016年6月30日止的估值。倘29座(2015年:29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、廈門康萊德酒店、紹興世茂假日酒店、瀋陽希爾頓酒店、天津生態城世茂希爾頓酒店、福州世茂洲際酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店、泰州世茂茂御酒店、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、大連世茂禦龍海灣溫泉酒店、杭州濱江世融艾美酒店、泉州世茂御榕莊度假酒店、香港東涌世茂喜來登酒店及香港東涌世茂福朋喜來登酒店按公允價值人民幣354億元(2015年:人民幣348億元)重列,則本集團的資產淨值將增加至人民幣984億元(2015年:人民幣885億元)。

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2016年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2015年 12月31日 (人民幣百萬元)
上述酒店的公允價值	35,388	34,787
減:賬面值	(16,381)	(16,387)
由賬面值調整至公允價值的金額	19,007	18,400
減:遞延所得稅	(4,752)	(4,600)
若上述酒店以公允價值呈列時,資產淨值增加	14,255	13,800
綜合資產負債表的資產淨值	84,148	74,749
經調整資產淨值	98,403	88,549
負債淨額	46,882	43,411
經調整的淨負債比率	47.6%	49.0%

管理層討論與分析

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	30,016	29,193



▲ 武漢白沙洲世茂雲錦

管理層討論與分析

(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	—	—
合肥世茂翡翠首府	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
泉州紫帽府	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
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

管理層討論與分析

	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
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
瀋陽世茂鉑晶宮	—	—	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
(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
小計(b)	491,601	5,892	604,086	7,893
合計(a) + (b)	2,361,219	28,589	2,500,182	27,731

管理層討論與分析

(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

於截至2016年6月30日止六個月，酒店經營收入增加約6.9%，由約人民幣6.24億元增加至人民幣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。



▲ 北京世茂維拉



▲ 南京世茂外灘新城

管理層討論與分析

(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
合計	760	838

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
合計	21,549	20,231

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)。淨負債比率按淨借貸總額(借貸總額扣除現金及銀行結餘(包括受限制現金結餘))除以權益總額計算。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

青島世茂公園美地



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。

管理層討論與分析

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。



▲ 大連世茂寰海城

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。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。



▲ 廈門世茂海峽大廈

長沙世茂鉅灣

企業管治 及其他資料

武漢世茂錦繡長江

香港東涌項目

董事及高級管理層簡介

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，66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26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58.92%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的主席及董事。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，39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17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。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。

湯沸

湯沸女士，45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22年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年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。

董事及高級管理層簡介(續)

執行董事(續)

廖魯江

廖魯江先生，44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及信息系統。廖先生於清華大學取得公共管理學碩士學位，在公司管理方面已累積超過13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擔任人力資源副總經理及該集團人力資源總監(地產)。

關乃桂

關乃桂先生，48歲，自2011年起加盟本集團及自2016年1月15日起出任本公司執行董事，現為本集團副總裁，負責本集團的成本管理及設計管理。關先生於重慶建築大學(現併入重慶大學)取得工學碩士學位，在房地產經營管理方面已累積超過20年經驗。加盟本集團之前，關先生曾於2006年至2011年於中海地產集團有限公司擔任部門總經理及天津公司總經理職務。

非執行董事

劉賽飛

劉賽飛先生，54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。他亦為上海世茂的董事及總裁。劉先生於2000年取得澳洲西悉尼大學工程管理碩士學位，並於建築設計及項目管理方面擁有逾31年經驗。加盟本集團之前，劉先生於1998年至2001年任職於CRG Contractors Pty，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，61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24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」)及亞洲投資研究有限公司(「亞洲投資研究」)的負責人員。簡女士亦是亞洲資產管理及亞洲投資研究的股東及董事總經理。簡女士目前出任以下於香港聯合交易所有限公司(「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凱利版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，49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23年經驗。呂先生現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及於深圳證券交易所上市的山東航空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首席執行合夥人、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、中國證監會併購重組專家諮詢委員會委員及上海證券交易所上市公司委員會委員。

林清錦

林清錦先生，55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14年。林先生於物業發展和建築業擁有32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2015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
獨立非執行董事	
呂紅兵	獲委任為深圳證券交易所上市公司山東航空股份有限公司的獨立董事。

除上文所披露外，概無其他自2015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：

- (a) 購股權計劃旨在向參與者提供擁有本公司股權的機會，並鼓勵參與者為本公司及本公司股東整體利益效力以提高本公司及本公司股份價值。購股權計劃可令本公司更具彈性地挽留、鼓勵、獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。
- (b) 董事可酌情決定邀請本集團任何成員公司的董事、僱員及高級職員及本集團任何成員公司的顧問、分銷商、承包商、合約生產商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴及服務供應商參與購股權計劃。
- (c) 因行使根據購股權計劃或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的所有購股權(「購股權」)而發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份的30%。

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)一股本公司股份於授出日期的面值。
- (f) 每位承授人每次接納獲授購股權時須支付1.00港元代價。
- (g) 根據購股權計劃授出的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (h) 購股權計劃已於2016年6月8日屆滿。
- (i) 截至2016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2016年1月1日及2016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12月31日止年度內，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股人民幣9.60元。截至2015年12月31日止年度內，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。截至2016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2015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4.41元。
- (i) 上海世茂在2013年6月28日授出而在2016年1月1日及2016年6月30日尚未行使的期權數目分別為2,700,000份(調整前)及0份，可按上文段落(e)所述行使。截至2016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2015年12月31日止年度之股息及紅股而調整。
- (j) 於2016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2016年6月30日止六個月內，根據上海世茂計劃，900,000份(調整前)及2,520,000份(調整後)期權已分別取消及失效。
- (l) 截至2016年6月30日止六個月內，沒有期權被行使。
- (m) 上海世茂計劃已於2016年6月28日屆滿。

有關購股權計劃及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14。

股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日(「該採納日期」)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效力，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該採納日期已發行股本的1%(即34,659,508股)。

於截至2016年6月30日止六個月內，本集團根據股份獎勵計劃授出3,517,115股股份給予若干執行董事及入選僱員，而截至2016年6月30日止六個月內，該計劃已歸屬之獎勵股份為2,387,734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2016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條之規定由本公司所存置的登記冊，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	2,299,242,942 (附註1)	66.212%
許世壇	實益擁有人	2,532,227 (附註2)	0.073%
湯沸	實益擁有人	391,995 (附註3)	0.011%
廖魯江	實益擁有人	356,847 (附註4)	0.010%
闕乃桂	實益擁有人	227,482 (附註5)	0.007%
劉賽飛	實益擁有人	833,942	0.024%

附註：

1. 該2,299,242,942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76,760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124,731股被視為擁有的權益。
4. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的55,782股被視為擁有的權益。
5. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的119,533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2016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2016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條之規定由本公司所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 相關股份數目	佔已發行 股本概約百分比
好倉			
Gemfair Investments Limited (「Gemfair」)	附註1	1,947,984,000	56.096%
海外投資集團國際有限公司 (「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	56.096%
世盈財經有限公司 (「世盈財經」)	附註3	351,258,942	10.115%

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2016年6月30日止六個月內以下董事被認為與本集團業務，有或可能有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，貸款的期限為訂立融資協議日期起計36個月。該融資協議由(其中包括)本公司間接擁有25%股權之天津津南新城房地產開發有限公司作為借款人、本公司作為保薦人之一及融資協議列明的若干金融機構作為初始貸款人訂立。該項貸款已於2016年8月全數償還。
2. 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。該項貸款已於2016年8月全數償還。

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之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。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本中期報告「董事及高級管理層簡介」。本公司董事擁有各類業務及專業知識，確保董事會獲得所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察其事務。

企業管治及其他資料

董事會(續)

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以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。

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檢討本公司的財務匯報程序、風險管理及內部監控系統、提名及監察外聘核數師及向董事提供建議和意見。

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，討論任何核數期間的重要事項，並適當考慮任何由本公司負責會計及財務匯報之職員、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2016年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績。

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層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的購股權計劃、股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

企業管治及其他資料

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。

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。

企業管治守則

截至2016年6月30日止六個月內，本公司均遵守守則所載的守則條文，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。

董事會主席許榮茂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，並推行董事會制定之策略及政策。

購買、出售或贖回上市證券

除股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總代價約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。

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及登記香港分處，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言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

中期股息、特別股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣派截至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(2015中期：30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。為符合獲派中期股息及特別股息的資格，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，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，2016年8月30日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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47頁至第88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2016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, 2016年8月30日

中期簡明綜合資產負債表

於2016年6月30日

	附註	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
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	11,865,991	11,571,944
投資物業	6	30,136,547	30,025,297
土地使用權	6	7,863,999	7,921,887
無形資產	6	1,840,658	1,840,684
聯營公司	7	949,378	898,275
合營企業	8	9,434,742	9,784,898
應收關聯方款項	9	3,070,258	2,774,694
可供出售金融資產	10	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	11	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以及預付款項	12	14,869,801	14,786,878
收購土地使用權之預付款項	11	13,663,466	11,133,906
預付所得稅		2,955,073	2,115,462
可供出售金融資產	10	1,570,000	—
應收關聯方款項	9	3,084,122	1,581,929
衍生金融工具		1,181	41,782
受限制現金	13	2,739,549	3,817,713
現金及銀行結餘	13	17,324,543	22,591,843
		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	14	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

中期簡明綜合資產負債表
於2016年6月30日

	附註	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
非控制性權益			
永續資本工具	16	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
負債			
非流動負債			
借貸	15	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
		60,464,314	58,725,582
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	17	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	15	12,232,851	16,953,596
融資租賃負債		221,645	186,620
應付關聯方款項	18	27,282,702	24,447,996
遞延收入		5,068	2,010
		108,602,271	110,779,789
總負債		169,066,585	169,505,371
總權益及負債		253,214,854	244,254,691

第52頁至第88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	5(a)	30,016,400	29,193,057
銷售成本	19	(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	20	670,723	406,298
銷售及營銷成本	19	(425,439)	(660,830)
行政開支	19	(1,608,077)	(1,562,750)
其他營運開支	19	(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	21	(456,102)	(190,072)
應佔業績			
－聯營公司	7	84,103	(45,204)
－合營企業	8	(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	22	(3,229,181)	(2,811,508)
期間利潤		4,378,862	4,505,701
其他全面收入／(虧損)：			
<i>可重新歸類至損益的項目</i>			
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
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
		4,378,862	4,505,701
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
		4,402,730	4,491,293
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
－基本(人民幣分)	24	87.55	102.84
－攤薄(人民幣分)	24	87.48	102.76

第52頁至第88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23。

中期簡明綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

附註	未經審核								
	本公司權益持有人應佔					永續資本工具 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	總計 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元				
於2016年1月1日的結餘	356,275	2,240,789	1,882,538	45,682,058	50,161,660	–	24,587,660	74,749,320	
期間利潤	–	–	–	3,028,329	3,028,329	–	1,350,533	4,378,862	
其他全面收益									
–可供出售金融資產的公允價值收益， 扣除稅項	–	–	14,063	–	14,063	–	9,805	23,868	
期間全面收入總額	–	–	14,063	3,028,329	3,042,392	–	1,360,338	4,402,730	
與擁有人的交易：									
由合營企業變更為附屬公司	27 (b)	–	–	–	–	–	587,847	587,847	
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動		–	(23,005)	–	–	–	(199,626)	(222,631)	
非控制性權益出資	27 (c)	–	–	–	–	–	5,293,733	5,293,733	
以權益結算的股份支付	14 (c)								
–僱員服務價值		–	–	28,724	–	–	–	28,724	
–購買股份		–	(37,199)	–	–	–	–	(37,199)	
發行永續資本工具		–	–	–	–	600,000	–	600,000	
利潤分配		–	–	141,275	(141,275)	–	–	–	
2015年股息	23	–	(1,187,203)	–	–	–	(67,052)	(1,254,255)	
與擁有人的交易總額		–	(1,247,407)	169,999	(141,275)	600,000	5,614,902	4,996,219	
於2016年6月30日的結餘		356,275	993,382	2,066,600	48,569,112	51,985,369	600,000	31,562,900	84,148,269
於2015年1月1日的結餘		356,275	5,116,815	1,565,931	39,824,358	46,863,379	–	18,119,705	64,983,084
期間利潤		–	–	–	3,558,539	3,558,539	–	947,162	4,505,701
其他全面虧損									
–可供出售金融資產的公允價值虧損， 扣除稅項		–	–	(9,238)	–	(9,238)	–	(5,170)	(14,408)
期間全面收入總額		–	–	(9,238)	3,558,539	3,549,301	–	941,992	4,491,293
與擁有人的交易：									
非控制性權益的出資		–	–	–	–	–	–	1,362,522	1,362,522
以權益結算的股份支付									
–僱員服務價值		–	–	45,233	–	45,233	–	–	45,233
–購買股份		–	(40,184)	–	–	(40,184)	–	–	(40,184)
利潤分配		–	–	126,553	(126,553)	–	–	–	–
2014年股息		–	(1,644,540)	–	–	(1,644,540)	–	(51,491)	(1,696,031)
與擁有人的交易總額		–	(1,684,724)	171,786	(126,553)	(1,639,491)	–	1,311,031	(328,460)
於2015年6月30日的結餘		356,275	3,432,091	1,728,479	43,256,344	48,773,189	–	20,372,728	69,145,917

第52頁至第88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
經營活動產生的現金流量			
經營所得現金淨額		3,206,166	5,622,719
已收利息	21	226,044	155,921
已付利息		(2,499,236)	(2,478,374)
已付中國所得稅		(3,179,229)	(1,843,064)
經營活動產生的現金流量淨額		(2,246,255)	1,457,202
投資活動產生的現金流量			
購置物業及設備及投資物業		(2,851,700)	(1,625,801)
出售物業及設備		2,379	40,634
購入土地使用權及其他非流動資產		(3,537,458)	(92,931)
出售附屬公司	27(a)	803,942	(27,269)
關閉一間聯營公司		–	1,063
收購附屬公司		(66,996)	(2,025,852)
視同收購附屬公司	27(b)	211,299	–
衍生金融工具結算		105,775	–
出售銀行發行之結構性產品所得現金淨額	20	34,461	–
可供出售金融資產增加		(1,670,000)	–
向合營企業注資	8	(257,890)	(50,000)
向聯營公司注資	7	–	(49,450)
收購股權之預付款項(增加)/減少	11	(1,520,000)	954,411
給予合營企業及聯營公司墊款		(2,468,475)	(693,892)
投資活動產生的現金流量淨額		(11,214,663)	(3,569,087)
融資活動產生的現金流量			
借貸所得款項	15	35,548,241	38,259,143
償還借貸	15	(38,948,795)	(33,829,754)
購買股份		(37,199)	(40,184)
永續資本工具所得款項	16	600,000	–
由附屬公司非控制性權益注資	27(c)	5,293,733	1,362,522
購買附屬公司的非控制性權益		(222,631)	–
已付本公司權益持有人股息		–	(376,580)
已付非控制性權益股息		(67,052)	(51,491)
應付附屬公司非控制性權益金額增加/(減少)	18	4,999,590	(215,687)
借貸產生的受限現金抵押增加/(減少)	13	1,018,353	(934,690)
融資活動產生的現金流量淨額		8,184,240	4,173,279
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(5,276,678)	2,061,394
期初的現金及現金等價物		22,591,843	20,471,830
匯兌收益/(虧損)		9,378	(208)
期末的現金及現金等價物		17,324,543	22,533,016

第52頁至第88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2016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2016年8月30日獲批刊發。

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。

2 會計政策(續)

(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，即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。儘管完成該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」之修訂。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」。

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與詮釋之修訂已頒佈但於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 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2015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2015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(計入第一級的報價除外)(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2016年6月30日及2015年12月31日按公允價值計量之資產。

於2016年6月30日	未經審核			總額 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
資產				
投資物業	—	—	27,272,700	27,272,700
衍生金融工具	—	—	1,181	1,181
可供出售金融資產				
— 上市股本證券	131,070	—	1,038,924	1,169,994
— 銀行發行的結構性產品	—	—	1,666,300	1,666,300
總額	131,070	—	29,979,105	30,110,175

於2015年12月31日	經審核			總額 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
資產				
投資物業	—	—	28,452,815	28,452,815
衍生金融工具	—	—	41,782	41,782
可供出售金融資產				
— 上市股本證券	134,470	—	1,000,000	1,134,470
總額	134,470	—	29,494,597	29,629,067

於截至2016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，其公允價值按報告日市場報價計量。

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)。

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

	截至2016年 6月30日止六個月 人民幣千元	截至2015年 12月31日止年度 人民幣千元
按公允價值計值之投資物業		
期初結餘	28,452,815	25,393,401
添置－轉撥自發展中物業	60,703	1,329,425
添置－建築成本及其他	81,078	3,158,795
轉撥至發展中物業	—	(4,205,500)
出售	(2,598,000)	—
公允價值收益	1,276,104	2,776,694
期末結餘	27,272,700	28,452,815

投資物業於2016年6月30日及2015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，及參考可比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，另計竣工尚需成本及貼現率。

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

於2016年6月30日計入第三級之衍生金融工具為與一間投資銀行訂立之六份認沽及認購期權合約，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之估值模式釐定。

計入第三級之可供出售金融資產為萬達電影院線股份有限公司(「萬達電影院線」)(附註10)於深圳證券交易所買賣並有一年禁售期的受限制股份及與商業銀行訂立的銀行發行之結構性產品，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。

期內，所採用之估值技術概無變動。

4.4 採用重大不可觀察輸入參數作出的公允價值計量(第三級)

按公允價值計值之投資物業

	截至2016年6月30日止六個月		
	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	21,562,800	6,890,015	28,452,815
添置	31,833	109,948	141,781
公允價值調整產生的收益淨額	270,067	1,006,037	1,276,104
出售	(2,598,000)	—	(2,598,000)
期末結餘	19,266,700	8,006,000	27,272,700

	截至2015年6月30日止六個月		
	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	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

4 財務風險管理(續)

4.4 採用重大不可觀察輸入參數作出的公允價值計量(第三級)(續)

按公允價值計入損益之衍生工具

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初資產/(負債)結餘	41,782	(1,611)
於其他收入/其他收益—淨額中確認的收益(附註20)	65,174	70,114
結付	(105,775)	—
期末資產結餘	1,181	68,503
「其他收入/其他收益—淨額」下未變現收益的變動	1,181	70,114

按公允價值計值之可供出售金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初資產結餘	1,000,000	—
添置	1,670,000	—
於其他全面收入中確認的公允價值收益	35,224	—
期末資產結餘	2,705,224	—
「其他全面收入」下未變現收益的變動	35,224	—

4.5 按攤銷成本計值的金融資產及負債的公允價值

高級票據的公允價值如下：

	2016年	2015年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
非流動	18,126,297	17,250,063

高級票據的公允價值按於報告日交易的高級票據的市價計算。高級票據的公允價值計入公允價值層級的第一級。

5 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
	<hr/>	<hr/>
	30,016,400	29,193,057

5 分部資料(續)

(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	6,367,005	23,023,520	625,875	—	30,016,400
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					(3,229,181)
期間利潤					4,378,862
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。

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

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	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)

於2016年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元		
聯營公司	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	61,254,435	168,384,130	16,094,398	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				2,153,595
總資產				253,214,854
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	35,568,461	92,909,169	12,361,203	140,838,833
企業借貸				20,977,515
遞延所得稅負債				5,441,729
其他負債				1,808,508
總負債				169,066,585

5 分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

於2015年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元		
聯營公司	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	62,799,303	161,972,333	14,242,057	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				2,010,769
總資產				244,254,691
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	37,396,489	92,533,741	9,675,369	139,605,599
企業借貸				23,933,868
遞延所得稅負債				5,471,821
其他負債				494,083
總負債				169,505,371

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 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日的期初賬面淨值	11,571,944	30,025,297	7,921,887	1,840,684	51,359,812
添置	514,172	1,372,443	1,838	–	1,888,453
轉撥自發展中物業	16,662	60,703	–	–	77,365
轉撥至發展中物業	(11,295)	–	–	–	(11,295)
轉撥至已落成物業	–	–	(8,423)	–	(8,423)
公允價值收益	–	1,276,104	–	–	1,276,104
折舊／攤銷	(219,494)	–	(51,303)	–	(270,797)
出售附屬公司	(3,619)	(2,598,000)	–	–	2,601,619
確認為開支的商譽減值	–	–	–	(26)	(26)
出售	(2,379)	–	–	–	(2,379)
於2016年6月30日的期末賬面淨值	11,865,991	30,136,547	7,863,999	1,840,658	51,707,195
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
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

附註：

無形資產包括業務合併產生的商譽。

於2016年6月30日，人民幣2,863,847,000元(2015年12月31日：人民幣1,572,482,000元)的在建投資物業按成本計值，因該等物業尚處於建築初期，且公允價值未能可靠釐定。該等發展中投資物業須按成本計值，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2016年6月30日，人民幣27,272,700,000元的在建投資物業按公允價值計值(2015年12月31日：人民幣28,452,815,000元)。

7 聯營公司

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初結餘	898,275	1,258,029
應佔業績	84,103	(45,204)
轉撥至一間附屬公司(附註)	(33,000)	—
注資	—	49,450
轉撥自一間合營企業	—	30,609
關閉	—	(1,457)
期末結餘	949,378	1,291,427

附註：

於2016年6月，本集團向第三方購買一家聯營公司的67%股權，代價為人民幣67,000,000元。購買導致現金流出淨額人民幣66,996,000元。

本集團於其非上市聯營公司的應佔業績及應佔其總資產及負債如下：

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	淨利潤 人民幣千元
於2016年6月30日及 截至2016年6月30日止六個月	12,732,681	(11,783,303)	608,235	84,103

8 合營企業

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初結餘	9,784,898	8,534,090
注資(附註(a))	257,890	50,000
轉撥自附屬公司(附註(b))	251,000	80,000
股本派還	—	(700,000)
轉撥至附屬公司(附註(c))	(587,847)	(1,455,610)
轉撥至一間聯營公司	—	(30,609)
應佔業績	(271,199)	(328,950)
期末結餘	9,434,742	6,148,921

本集團於其非上市合營企業的應佔業績及應佔其總資產及負債如下：

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	淨虧損 人民幣千元
於2016年6月30日及 截至2016年6月30日止六個月	37,317,295	(27,882,553)	1,732,446	(271,199)

附註：

- 截至2016年6月30日止六個月，本集團向兩家合營企業增加投入人民幣207,890,000元。於2016年4月，本集團向一間新成立的合營企業注資人民幣50,000,000元，佔註冊資本的50%。
- 截至2016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。根據協議，本集團及第三方將共同控制該等實體的營運。出售產生現金流出淨額人民幣32,305,000元，注資中未產生任何收益。
- 本集團取得北京富華烏蘭房地產開發有限公司(「富華烏蘭」)及北京富華鉑榮房地產開發有限公司(「富華鉑榮」)的控制權，對所有重要活動作出全權決策，包括但不限於經營及融資活動，因此產生的現金流入淨額人民幣211,299,000元。(附註27(b))。

9 應收關聯方款項

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	2,408,301	2,112,737
— 聯營公司	661,957	661,957
	3,070,258	2,774,694

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。

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
計入流動資產		
— 擁有共同董事之公司	160	160
— 聯營公司	1,745,840	1,458,481
— 合營企業	1,338,122	123,288
	3,084,122	1,581,929

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 可供出售金融資產

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
可供出售金融資產，計入非流動負債		
上市證券：		
— 股本證券		
— 無禁售期(附註(a))	131,070	134,470
— 有禁售期(附註(b))	1,038,924	1,000,000
非上市證券：		
— 股本證券(附註(c))	70,000	70,000
銀行發行的結構性產品(附註(d))	96,300	—
	1,336,294	1,204,470
可供出售金融資產，計入流動負債		
銀行發行之結構性產品(附註(d))	1,570,000	—
	1,570,000	—

附註：

- (a) 無禁售期上市證券指於中國上市股本證券投資，該等投資根據報價以市值呈列。
- (b) 有禁售期上市證券指於深圳證券交易所上市的萬達電影院線的1.15%股權(13,506,212股股份)，禁售期直至2017年1月31日止。該資產的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察之估值模式釐定，並將該資產計入公允價值層級第三級(附註4)。
- (c) 非上市證券指於中國成立的一間非上市公司2.12%的股權。
- (d) 銀行發行之結構性產品指一系列以浮動利率計息的金融產品(按公允價值計值)。該等資產的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察之估值模式釐定，並將該資產計入公允價值層級第三級(附註4)。

11 其他非流動資產

其他非流動資產主要指收購土地使用權及股本權益的預付款項。

本集團就若干於報告日未獲得所有權證的土地使用權支付預付款項。於2016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4,074,170,000元(2015年12月31日：人民幣1,311,526,000元)，該筆款項計入非流動資產。於2016年6月30日，本集團就供發展待售物業的土地預付人民幣13,663,466,000元(2015年12月31日：人民幣11,133,906,000元)，該筆款項計入流動資產「收購土地使用權之預付款項」中。

於2016年6月30日，本集團就收購若干股權預付人民幣1,520,000,000元(2015年12月31日：無)。

12 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(附註27)	2,050,409	—
其他應收賬款	3,280,032	2,762,189
	<u>14,869,801</u>	<u>14,786,878</u>

附註：

- (a) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將於應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該金額將悉數退還。
- (b) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款支付。於各報告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
	<u>4,080,205</u>	<u>4,967,963</u>

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。

12 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：

	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	1,208,564	1,273,093
	4,080,205	4,967,963

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	349,761	404,866
	1,208,564	1,273,093

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。

13 現金及銀行結餘

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
受限制現金	2,739,549	3,817,713
現金及現金等價物	17,324,543	22,591,843
	<u>20,064,092</u>	<u>26,409,556</u>

於2016年6月30日，本集團約人民幣211,120,000元(2015年12月31日：人民幣270,931,000元)的銀行存款為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金，以及現金約人民幣2,528,429,000元(2015年12月31日：人民幣3,546,782,000元)已作為本集團借貸的抵押品。

本集團現金及銀行結餘主要以人民幣計值。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2016年6月30日，銀行存款的實際利率為0.34%(2015年12月31日：0.34%)。

14 股本

(A) 本公司股本詳情如下：

	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值 千港元	等值 人民幣千元
法定：				
於2016年6月30日及2015年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2016年6月30日及2016年1月1日		3,472,572	347,257	356,275
於2015年6月30日及2015年1月1日		3,472,572	347,257	356,275

14 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。

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。

截至2015年12月31日止年度及截至2016年6月30日止六個月，上海世茂自資本儲備分別轉增股本586,207,669股股份及765,544,543股股份，因此購股權股份總數由10,000,000股變為21,000,000股。

於2016年6月30日，已行使8,820,000股股份，而12,180,000股股份失效。根據A股購股權計劃已授出購股權已於2016年6月26日屆滿，於2016年6月30日並無已授出但未行使的股份。

(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日起有效期為八年。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2016年6月30日，該信託於市場購買24,070,000股普通股，總額為328,484,000港元(相等於人民幣263,378,000元)，其中18,053,567股股份根據股份計劃於截至2016年6月30日授予合資格僱員。截至2016年6月30日，有11,162,127股股份已歸屬，以及1,324,936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。

14 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	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
期初尚未歸屬的股份	4,730,902	5,468,896
已授出	3,517,115	2,781,513
已歸屬	(2,387,734)	(2,269,120)
已失效	(293,779)	(258,404)
期末尚未歸屬的股份	5,566,504	5,722,885

截至2016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54,329,079港元(相等於人民幣46,433,434元)。

(D) 發行在外股份數目對賬如下：

	已發行股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	千股	千股
於6月30日的已發行及繳足股份	3,472,572	3,472,572
於1月1日的庫存股份	(10,995)	(12,748)
為股份獎勵計劃購入的庫存股份	(4,300)	(3,000)
股份獎勵計劃項下已歸屬的股份	2,388	2,269
於6月30日的發行在外股份	3,459,665	3,459,093

15 借貸

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	17,826,722	15,570,749
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	—	7,821,483
— 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	—	35,000
— 無抵押	3,853,506	2,382,441
來自其他金融機構的長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	2,802,000	3,490,000
— 無抵押	1,219,836	1,339,507
高級票據—有抵押(附註(iv))	16,477,515	16,112,385
中期票據—無抵押(附註(v))	5,000,000	5,000,000
長期債券(附註(vi))	9,365,900	7,365,900
境內公司債券(附註(viii))	4,000,000	—
	60,545,479	59,117,465
減：須於一年內償還的長期銀行借貸	(4,572,762)	(5,710,562)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸	(259,836)	(539,507)
須於一年內償還的中期票據	(1,000,000)	—
	(5,832,598)	(6,250,069)
	54,712,881	52,867,396
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	3,080,253	3,614,898
— 以一間上市附屬公司股份作抵押(附註(iii))	162,000	462,000
— 無抵押	1,156,000	2,489,629
來自其他金融機構的短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	—	85,000
— 無抵押	2,000	52,000
短期債券—無抵押(附註(vii))	2,000,000	4,000,000
長期借貸的即期部分	5,832,598	6,250,069
	12,232,851	16,953,596

15 借貸(續)

借貸變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	69,820,992	61,994,089
新增借貸	35,548,241	38,259,143
合營企業變更為附屬公司	473,990	673,570
發行開支攤銷	21,130	86,873
借貸減少	(38,948,795)	(33,829,754)
出售附屬公司	(500,000)	(10,629)
外匯虧損／(收益)	530,174	(59,106)
於6月30日的期末結餘	66,945,732	67,114,186

附註：

- (i) 於2016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23,708,975,000元(2015年12月31日：人民幣22,760,647,000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2016年6月30日，人民幣148,500,000元(2015年12月31日：人民幣1,331,000,000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：

	2016年	2015年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
物業及設備	1,959,294	2,277,722
投資物業	9,133,800	12,422,023
土地使用權	4,019,405	2,045,086
發展中物業	29,510,697	31,294,587
持作銷售用途的落成物業	5,420,034	5,727,010
受限制現金	2,528,429	3,546,782
	52,571,659	57,313,210

15 借貸(續)

附註(續)：

- (ii) 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。於2016年2月16日，本公司已償還銀團貸款的全部餘下本金。

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。於2016年5月31日，本公司已償還銀團貸款的全部餘下本金。

- (iii) 截至2016年6月30日，24,920,000股(2015年12月31日：98,420,000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162,000,000元(2015年12月31日：人民幣497,000,000元)的抵押。

- (iv) 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2月10日，本公司發行本金總額達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。於2015年7月10日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,500,000,000元於2018年7月10日到期的固定利率5.35%中期票據。

- (vi) 於2015年9月18日，上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)發行本金總額達人民幣6,000,000,000元於2020年9月18日到期的固定利率3.90%長期債券。於2015年10月15日，世茂建設發行本金總額達人民幣1,400,000,000元於2022年10月15日到期的固定利率4.15%長期債券。於2016年3月22日，上海世茂發行第一期本金總額達人民幣2,000,000,000元於2019年3月22日到期的固定利率3.29%公司債券。

15 借貸(續)

附註(續)：

- (vii) 於2015年1月26日，上海世茂已發行本金總額達人民幣2,000,000,000元於2016年1月27日到期的固定利率5.55%短期融資券。於2015年4月22日，上海世茂已發行本金總額達人民幣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。於2016年1月12日，上海世茂已發行本金總額達人民幣2,000,000,000元於2017年1月12日到期的固定利率3%短期融資券。
- (viii) 於2016年1月14日，世茂房地產控股有限公司發行本金總額人民幣4,000,000,000元於2021年1月14日到期的固定利率4.8%境內公司債券。

借貸賬面值以下列貨幣計值：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
人民幣	44,897,444	36,072,121
港元	5,371,837	8,355,624
美元	16,676,451	25,393,247
於6月30日的結餘	66,945,732	69,820,992

16 永續資本工具

於截至2016年6月30日止期間內，世茂建設發行兩項後償非上市永續資本工具，所得款項淨額合共為人民幣600,000,000元。

世茂建設發行的兩項永續資本工具均為無抵押及無擔保。此等工具並無到期日，且分派之支付可由世茂建設酌情遞延，而遞延支付分派次數並無任何限制。倘世茂建設選擇向其股東宣派股息，則世茂建設須按認購協議界定之分派率向永續資本工具持有人作出分配。

於截至2016年6月30日止六個月內，世茂建設未進行分派。

17 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))	2,387,071	2,045,880
	24,888,327	25,962,991

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	629,726	132,639
	19,984,095	21,271,645

(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	167,130	34,310
	2,387,071	2,045,880

18 應付關聯方款項

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
擁有共同董事之公司	—	1,861
合營企業	14,261,933	16,803,440
聯營公司	1,951,636	1,573,152
非控制性權益	11,069,133	6,069,543
總額	27,282,702	24,447,996

應付非控制性權益款項指非控股股東為物業發展注入的資金。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

19 按性質分類的支出

計入銷售成本、銷售及營銷成本、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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	20,030,416	18,309,276
包括：資本化利息	1,943,018	1,754,506
土地成本及建築成本	17,774,395	16,471,016
銷售物業的營業稅及其他徵費	1,174,839	1,637,322
員工成本—包括董事酬金	820,071	774,959
企業及辦公開支	459,497	502,248
廣告、宣傳和佣金成本	316,730	573,453
酒店營運產生的直接開支	278,973	246,050
折舊(附註6)	219,494	238,670
經營租賃租金開支	81,449	60,351
土地使用權攤銷(附註6)	51,303	40,690
慈善捐款	46,080	22,962
投資物業產生的直接開支	17,432	20,660
核數師酬金	4,200	4,000
應收賬款減值撥備	1,197	20,902
其他	210,305	86,856
銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他營運開支總額	23,711,986	22,538,399

20 其他收入／其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售附屬公司之收益(附註27)	454,269	6,984
已收政府補助金	72,148	22,761
衍生金融工具之收益	65,174	70,114
出售銀行發行之結構性產品的投資所得收益	34,461	—
關閉一間聯營公司之虧損	—	(394)
收購合營企業股權及取得控制權之收益	—	210,068
匯兌收益淨額	—	79,729
其他	44,671	17,036
	670,723	406,298

21 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	1,344,433	1,013,659
—毋須於五年內全數償還	208,170	529,511
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	348,725	360,680
—毋須於五年內全數償還	299,883	352,171
其他金融機構借貸利息		
—須於五年內全數償還	447,116	428,419
	2,648,327	2,684,440
減：資本化利息	(2,286,204)	(2,338,447)
淨匯兌損失	534,519	—
減：資本化匯兌損失	(214,496)	—
	682,146	345,993
融資收入	(226,044)	(155,921)
	456,102	190,072

22 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
	<hr/>	<hr/>
	3,227,806	2,655,465
	<hr/>	<hr/>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	1,375	156,043
	<hr/>	<hr/>
	3,229,181	2,811,508
	<hr/>	<hr/>

(A) 香港利得稅

由於期內本集團在香港並無估計應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(B) 中國企業所得稅

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

(C) 中國土地增值稅

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

(D) 中國預扣所得稅

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

海外控股公司出售於中國投資的收益可能須繳付10%預扣稅。

23 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。

24 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	
	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／根據購股權計劃授出的購股權作出調整(千股)	2,928	2,524
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)	87.48	102.76

25 或然負債及財務擔保合同

(A) 本集團有以下或然負債：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	11,454,061	14,099,968

附註：

本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，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，而本集團有權保留法定業權及收回有關物業的所有權。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「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」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以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

(B) 本集團有以下財務擔保負債：

	到期年份	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
就借貸提供擔保	2016年-2020年	6,051,452	7,534,077

附註：

財務擔保合同的公允價值不重大。董事認為，該等責任不會導致本集團經濟利益資源的流出。

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2016年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣1,447,860,000元（2015年12月31日：人民幣1,781,900,000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」）之其他股東分別按彼等各自於成都恒裕之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2016年6月30日，本集團提供擔保人民幣1,099,890,000元（2015年12月31日：人民幣1,033,230,000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2016年6月30日，本集團提供擔保人民幣128,558,000元（2015年12月31日：人民幣128,558,000元）並以本集團於天津津南的股權作抵押。

25 或然負債及財務擔保合同(續)

(B) 本集團有以下財務擔保負債(續)：

附註：(續)

本集團及合營企業蘇州工業園區世茂世紀置業有限公司(「蘇州工業世紀」)之其他股東分別按彼等各自於蘇州工業世紀之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2016年6月30日，本集團所提供之相關擔保為人民幣67,157,000元(2015年12月31日：人民幣176,730,000元)。

本集團及聯營公司南京明茂置業有限公司之其他股東分別按彼等各自於南京明茂置業有限公司之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2016年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣850,000,000元(2015年12月31日：人民幣612,500,000元)。

本集團及合營企業蘇州工業園區世茂湖濱置業有限公司(「蘇州工業湖濱」)之其他股東分別按彼等各自於蘇州工業湖濱之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2016年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣942,560,000元(2015年12月31日：人民幣589,100,000元)。

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」)之其他股東分別按彼等各自於北京創譽之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2016年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣390,000,000元(2015年12月31日：人民幣540,000,000元)。

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」)之其他股東分別按彼等各自於北京富華之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2016年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣402,165,000元(2015年12月31日：人民幣325,000,000元)。

本集團及合營企業長沙世茂投資有限公司之其他股東分別按彼等各自於長沙世茂投資有限公司之股權比例就其銀行借貸提供擔保。於2016年6月30日，本集團提供之相關擔保為人民幣723,262,000元(2015年12月31日：人民幣583,209,000元)。

26 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	21,490,765	20,325,672
	34,421,935	37,013,181

26 承擔(續)

(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	214,995	239,280
	<u>826,208</u>	<u>798,818</u>

27 重大收購或出售附屬公司及與非控制權益進行的交易

(A) 出售附屬公司

於截至2016年6月30日止六個月內，本集團出售了數家全資附屬公司的若干股權，總代價為人民幣2,915,599,000元。

出售之資產淨值與出售之收益及現金流入對銷如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	61,248
投資物業	2,598,000
借貸	(500,000)
應收關聯方款項	749,226
物業及設備	3,619
其他資產	305,014
其他負債	(504,777)
<u>可識別總資產淨值</u>	<u>2,712,330</u>
總代價	2,915,599
合營企業保留權益之公允價值	251,000
所出售之資產淨值	(2,712,330)
出售收益(附註20)	454,269
總代價	2,915,599
減：應收代價(附註12)	(2,050,409)
所出售實體之現金及現金等價物	(61,248)
出售產生之現金流入淨額	<u>803,942</u>

27 重大收購或出售附屬公司及與非控制權益進行的交易(續)

(B) 若干合營企業變更為附屬公司

年內，本集團取得下述合營企業之控制權：

根據經修訂的章程，本集團能對其所有重要活動全權作出決策(包括但不限於經營及融資活動)，富華鉑榮及富華烏蘭(原為持有50%權益之合營企業)自2016年6月1日起成為附屬公司。

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以及非控制權益。

	人民幣千元
業務合併前本集團持有上述公司股權之公允價值	587,847
所收購的可識別資產及所承擔的負債之確認數額：	
現金及現金等價物	211,299
發展中物業	1,405,438
借貸	(473,990)
其他資產	50,298
其他負債	(17,351)
可識別總資產淨值	1,175,694
非控制性權益	(587,847)
所收購之總資產淨值	587,847
收購產生之現金流入淨額	211,299

(C) 與非控制性權益進行的交易

本集團於截至2016年6月30日止期內以總代價人民幣5,293,733,000元出售若干公司的非控制性權益，包括福州世茂匯盈置業有限公司、上海擇荃企業管理有限公司及南京世茂新領航置業有限公司。於收購日，該等公司之非控制權益總賬面值為人民幣5,293,733,000元。

28 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
支付予關聯公司的經營租金開支(附註)	—	2,177

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	1,614	4,640

附註：

於2016年1月1日，本集團終止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的租賃協議，該項租賃乃有關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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
酬金		
—薪金和其他短期僱員福利	7,710	10,352
—退休計劃供款	146	154
	7,856	10,506

29 報告日後事項

於2016年7月12日，上海世茂發行了本金總額人民幣1,500,000,000元第二期公司債券，固定利率為3.38%，該批債券將於2019年7月12日到期。該批公司債券發行總額上限不超過人民幣8,000,000,000元，為無擔保債券。