

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2017年6月30日止六個月  
中期業績公告

## 業績摘要

1. 營業額大幅上升19.3%至人民幣358.22億元(2016年上半年：人民幣300.16億元)。酒店、租金和其他收入為人民幣16.55億元，同比上升16.0%。
2. 毛利率由2016年上半年的28.2%上升至29.6%。毛利額同比大幅上升25.1%至人民幣105.91億元(2016年上半年：人民幣84.67億元)。
3. 股東應佔核心業務淨利潤增加4.5%至人民幣36.61億元(2016年上半年：人民幣35.02億元)，股東應佔核心業務淨利潤率由2016年同期的12.9%上升0.5%至13.4%。撇除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利潤約人民幣6.30億元的淨影響，股東應佔核心業務淨利潤較2016年同期大幅上升了27.6%。
4. 2017年上半年簽約額為人民幣451.2億元，同比大幅上升30.9%，簽約均價由2016年同期每平方米人民幣14,192元上升至2017年上半年每平方米人民幣16,656元。
5. 於2017年6月30日，本集團按應佔權益持有土地儲備約為3,413萬平方米。2017年上半年，本集團新增土地儲備453萬平方米(權益前)。
6. 於2017年6月30日的淨負債率為52.5%，較2016年12月31日下降0.9%。
7. 董事會宣派中期股息每股40港仙(2016年上半年：中期股息26港仙及特別股息6港仙，合共32港仙)，同比大幅上升25.0%。

## 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」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2017年6月30日止六個月中期業績報告。

### 市場和展望

2017年上半年，全國商品房銷售金額、面積雙雙再創新高和次高，全國商品房銷售面積約為74,662萬平方米，同比增長16.1%。全國商品房銷售額約為人民幣59,152億元，同比增長21.5%，出現了「政策向左、市場向右」的格局。

「政策向左」實際上反映出當前中國房地產調控政策的不斷深化。超過40個中國城市密集加碼出台調控措施，該等措施包括收緊購房資格、收緊房貸政策、嚴格限制物業預售、收縮銀行信貸額度、提高按揭利率等，各地獲取預售證門檻增多、政府對於銷售價格進行嚴格的分級管控。就政策的力度而言，稱得上是史上最嚴。調控城市的行列仍在繼續增加，僅就數量而言也是史無前例。「市場向右」則集中體現在目前重點城市一手房銷售火熱，尤其是緊縮政策的四面圍堵讓投資需求和資金從核心城市四處外溢至三四線城市，以至於前期諸多高庫存壓力的城市都走出了「量價齊升」之路。

展望2017年下半年，預期政策繼續深化，貨幣市場還會繼續收緊，企業競爭激烈，預期新一輪的行業洗牌將開啟，在「強者恆強」下，行業集中度將進一步聚焦，大型房企在市場中的主導地位逐步增強。本集團下半年供貨時間將集中在第三季度末及第四季度，一線及強二線城市佔比超過60%，貨源分佈匹配市場熱點區域，剛改型產品仍是主流，預期能進一步提高銷售均價及利潤。本集團下半年預計可售資源達678萬平方米，在銷售均價持續提升的情況下，全年總可售貨值將超過人民幣1,500億元，預計去化率在60%以上，我們有信心超額達成年度既定銷售目標。

## 世茂策略

世茂於2015年及2016年的企業戰略是放緩規模及追求有品質的增長，2017年則是規模和利潤並重。本集團認為以穩健的經營獲得利潤、客戶口碑及品牌方面的提升，才能應對市場的波動。本集團的經營理念是比之規模，更看重回款率；比之降價促銷，更看重利潤率。2017年上半年，本集團銷售回款率達到80%，毛利率達到29.6%，兩項指標均處於業內領先地位。回款額由2016年上半年的人民幣294億元上升至2017年上半年的人民幣360億元，同比提升22%。為解決政府限價、網簽備案及貸款按揭等問題，本集團依據不同產品及市場情況，在保障銷售前提下，通過提升熱點城市和熱銷項目的一次性及首付款比例來保障現金充裕。毛利率由2016年上半年的28.2%上升至2017年上半年的29.6%，原因主要在於銷售價格的持續攀升，擁有極具市場競爭力的產品，以及以合理的價格購買土地。本集團通過費用全面預算和動態跟蹤，將費用實際使用和業績達成率嚴格掛鉤，銷售及營銷成本和行政開支佔簽約額的費效比從2016年上半年的5.9%下降至2017年上半年的5.0%，其中可售物業兩費佔簽約額的比例從2016年上半年的4.0%下降至2017年上半年的3.3%，處於行業較低水平。

本集團將精準投資，強化產、銷、存，簡化內部流程，為實現業績增長提供堅實的運營基礎和保障。隨着抗風險能力、內部管理能力、產品能力、行銷能力的夯實，本集團從2017年起可以有更大發展。

## 產品力進化及跨界資源整合

本集團持續打造匠心產品，從城市和客戶角度創新思維，持續推進產品優化，打造更具市場競爭力的產品。圍繞公寓、別墅兩大產品類，標準化建構世茂式產品線，為世茂未來全力增速夯實基礎。產品定位直接面向客群需求，從多個角度進行定位，要把功能細化，要以客戶的角度來對待每一個平方的設計，將空間做到使客戶的生活更美好更舒適。

另外，本集團亦推進產品端創新增值，通過跨界資源整合，聚焦教育、體育、文化創新，實現品牌增值、軟件超越、社區賦能、產品溢價。房子不僅僅是一個空間，更是一種生活方式，而這種社區所承載的生活方式裡面，有兩個東西最重要：第一是教育，第二是健康。本集團在2016年開始在全國各地推出和落地世茂光合教育。光合教育社區不是簡單的社區教育配套升級，不是教育資源的簡單引入，也不再談「學區房」、「素質教育」等老調，而是回歸教育的本質，瞄準三代人不同的教育需求，基於孩子、父母、優質教育資源、世茂O2O平台和生態的高頻連接，集中教育，形成持久的光合作用，最終滋養孩子的學習成長。而2017年本集團又與世界足球第一品牌巴薩，開始「房地產+體育」戰略聯盟，以健康為出發點，圍繞「卓越體育精神」，從「社區體育基礎建設」、「足球青少年計劃」、「足球精神傳播」、「社區鄰里建設」等維度全面出擊，實現產品研發、客戶體驗、服務體系的創新升級，打造中國標杆級的體育生活範本，吸引更多熱愛體育的客群。

## 銷售業績

本集團於2017年年初訂下的全年合約銷售額目標為人民幣800億元，有賴於本集團優質的可售資源及產品結構以及全國項目的放量，於2017年6月合約銷售刷新單月新高，最終實現上半年合約銷售額人民幣451.2億元，完成全年目標約56.4%。合約銷售面積達270.9萬平方米，期內平均銷售價格由2016年上半年的每平方米人民幣14,192元上升至2017年上半年的每平方米人民幣16,656元，為本集團未來結算利潤率的穩健提升奠定了基礎。

2017年上半年，一二線熱點城市樓市調控加強，本集團判斷今年的機遇在於三四線城市。此前，世茂在三四線城市的供應是以銷定產，今年則加大三四線城市項目的推盤力度，結果顯示策略正確。一二線城市對低線城市的樓市需求傳導效應明顯，例如泉州世茂紫茂府及泉州世茂海上世界就受惠於火熱的廈門樓市而熱銷。

各城市項目方面，本集團在各個城市平均銷售金額約為人民幣14.6億元，項目平均銷售金額約為人民幣8.5億元，南京市銷售金額近人民幣60億元，北京市銷售金額超過人民幣40億元，泉州市銷售金額超過人民幣35億元，寧波、合肥及武漢等城市銷售金額均超過人民幣20億元，體現了較強的行業競爭力。

## 審慎補充優質土地儲備

2017年上半年房地產開發商拿地勢頭不減，土地競爭極其激烈，地價居高不下，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審慎而積極。應對國家出台的分城施策調控以及該政策未來的可能持續存在，本集團戰略也作出相應微調，於佈局一二線城市同時，將關注一二線周邊可承載外溢需求的三四線城市。報告期內，本集團分別於上海、廈門、廣州、武漢、西安、福州、泉州、北京、南昌、佛山、嘉興、昆山、武夷山、重慶、晉江、濟南及蘇州增加土地儲備453萬平方米(權益前)，其中底價招拍掛、收購、合作佔比約45%。目前，本集團旗下擁有150個項目，分佈於全國45個城市，共3,413萬平方米(應佔權益)的優質土地。

考慮到重點投資城市的土地市場競爭更趨激烈，本集團也將在土地拓展領域加強人員配置和預算投入，積極尋找合作資源，在土地招拍掛以外，通過合作、收購及戰略獲取的購地策略，持續加大下半年戰略土地的獲取，我們對於優質土地的投入也確保了本集團在2018年、2019年的可持續及高品質的快速增長。

## 堅持穩健財務政策

2017年上半年，本集團仍以穩健的財務策略為經營前提。加強銷售回款的同時，提升財務管理能力及優化資本結構，並持續開展房地產金融創新，確保企業穩定發展。2017年上半年銷售回款約人民幣360億元。截至2017年6月30日，本集團資金充裕，帳面現金達到人民幣220億元。憑藉良好評級及經營策略，今年四月，本集團成為首批獲准發行熊貓中票的民營地產企業，同一時期，本集團旗下優質商業酒店綜合體上海國際廣場項目，亦獲得中國銀行間市場交易商協會首單不動產公募資產證券化(ABN)的批復。另外，獲得中證機構對於商業房地產抵押貸款支持證券(CMBS)的批復，充足的資金和多渠道的融資手段，為企業應對複雜的經濟和金融環境變化及後續穩步發展提供了保障。截至2017年6月30日，本集團淨負債率為52.5%，較2016年底的53.4%下降0.9個百分點。淨資產負債率已連續5年維持在60%以下，體現了本集團良好的經營和財務管理能力。

2017年上半年，房地產調控政策日趨嚴峻，本集團持續開展金融創新，連續在中國銀行間市場交易商協會、中證機構、海外市場等獲批或發行行業內首單金融創新產品，不僅體現了資本市場對本集團的認可，也為本集團持續降低了融資成本。2017年上半年，本集團加權平均融資成本從2016年全年的5.8%進一步下降到2017年上半年的5.6%。降低利率及節約財務成本將作為本集團持續的財務管理目標。

本集團憑藉穩健的運營及財務表現，獲得了海內外評級機構的正面積極評價。標準普爾年度評級維持世茂「BB+」評級，展望由負面調升至穩定。穆迪及惠譽國際分別維持本集團評級為「Ba2」及「BBB-」。此外，本集團下屬上海世茂建設有限公司（「世茂建設」）和上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）分別獲得大公國際和聯合評級上調評級至「AAA」的主體最高信用等級。

展望2017年下半年，本集團將繼續堅持穩健的財務策略，以審慎的財務管理方式，進一步加大銷售回款，維持充裕資金流量，平衡財務成本，穩定經營效益。雖會加大優質土地獲取的預算，但全年總體負債率仍會控制在60%以內。由於房地產政策的日趨嚴峻及金融市場的持續收緊，下半年融資難度將會大大高於上半年，但本集團有信心憑藉優秀的經營表現、多渠道融資手段及持續金融創新能力，持續保持低息成本優勢，有效平衡收支，保障企業穩健發展。

## 中期股息

為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）宣派截至2017年6月30日止中期股息每股40港仙（2016年上半年：中期股息26港仙及特別股息6港仙，合共每股32港仙），如扣除去年同期針對出售北京財富時代置業有限公司（「北京財富時代」）及北京百鼎新世紀商業管理有限公司（「北京百鼎新世紀」）的收益而派發的特別股息6港仙，同比上升53.8%，體現了本公司與股東共享經營成果的理念。

## 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，2017年8月29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2017年6月30日止，本集團營業額達到人民幣358.22億元，較2016年同期人民幣300.16億元增長19.3%。期內物業銷售收入為人民幣341.67億元，佔收入總額的95.4%，較2016年同期增長19.5%。平均入賬銷售價格從2016年上半年每平方米人民幣12,108元上升12.3%到2017年上半年每平方米人民幣13,601元。2017年上半年本集團旗下入賬項目總數為70個，較2016年同期的66個為多。其中，北京通州僑商中心成績斐然，入賬銷售收入達人民幣34.97億元；第二位為重慶世茂茂悅府，入賬銷售收入達人民幣18.25億元；第三位為合肥世茂翡翠首府，入賬銷售收入達人民幣15.14億元。

##### 2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2017年上半年本集團合約銷售額達人民幣451.2億元，完成全年銷售目標約56.4%。累計銷售面積達270.9萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣16,656元。

2017年上半年，一二線熱點城市樓市調控加強，本集團加大三四線城市項目的推盤力度。結果顯示策略正確，一二線城市對低線城市的樓市需求傳導效應明顯。展望2017年下半年，本集團將推出約428萬平方米的可售面積，連同截至2017年6月30日止約250萬平方米的可售面積，本集團於2017年下半年可出售總面積約為678萬平方米。

### 3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2017年上半年，本集團在建面積(應佔權益)達1,421萬平方米，竣工的總樓面面積約為339萬平方米，較去年同期的311萬平方米上升9.0%。展望2017年下半年，本集團計劃施工樓面面積(應佔權益)約1,500萬平方米，竣工樓面面積約800萬平方米。

### 4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

報告期內，本集團分別於上海、廈門、廣州、武漢、西安、福州、泉州、北京、南昌、佛山、嘉興、昆山、武夷山、重慶、晉江、濟南及蘇州增加土地儲備453萬平方米(權益前)，其中底價招拍掛、收購、合作佔比約45%。目前，本集團旗下擁有150個項目，分佈於全國45個城市，共3,413萬平方米(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。

本集團於報告期內收購土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃	每平方米	本集團
			(應佔權益)	建築面積	成本	
			(人民幣 百萬元)	(權益前) (平方米)	(人民幣元)	
<b>世茂房地產</b>						
1. 上海寶山區羅涇地塊	2017年1月	住宅	2,360.0	100,556	23,470	100%
2. 廈門翔安區XP13地塊	2017年2月	住宅及商業配套	995.0	34,300	29,009	100%
3. 廈門翔安區XP14地塊	2017年2月	住宅及商業配套	972.0	33,500	29,015	100%
4. 廣州增城章陂村	2017年3月	住宅	1,435.5	300,273	14,487	33%
5. 武漢蔡甸地塊	2017年4月	商服	91.3	50,924	3,040	59%
6. 西安未央區利君未來城地塊	2017年4月	住宅	1,216.5	811,000	3,000	50%
7. 福州桂湖壟頭苑地塊二	2017年4月	住宅	557.0	88,872	6,267	100%
8. 泉州洛陽江項目	2017年4月	住宅	300.0	77,000	3,896	100%
9. 通州新城楊莊12號項目	2017年5月	居住兼公建	1,374.1	45,600	30,133	100%
10. 泉州泉港地塊	2017年5月	住宅	113.6	306,336	727	51%
11. 南昌老九棟項目	2017年5月	住宅及商辦	588.6	138,139	8,522	50%

新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃	每平方米	本集團
			(應佔權益)	建築面積	成本	
			(人民幣 百萬元)	(權益前) (平方米)	(人民幣元)	
<b>世茂房地產(續)</b>						
12. 佛山禪城綠島湖地塊	2017年5月	住宅及商辦	1,048.6	83,891	12,500	100%
13. 嘉興科技城地塊	2017年5月	住宅	540.4	148,041	9,125	40%
14. 昆山商住地塊	2017年5月	住宅及商辦	1,275.0	360,000	6,944	51%
15. 昆山商業地塊	2017年5月	商業	84.2	66,000	2,500	51%
16. 福州長樂金峰鎮3號地塊	2017年5月	住宅	180.0	52,705	3,415	100%
17. 福州長樂金峰鎮4號地塊	2017年5月	住宅及商業配套	390.0	115,500	3,377	100%
18. 武夷山項目	2017年5月	住宅、商住綜合及 高爾夫球場	138.7	27,795	4,991	100%
19. 佛山禪城奇槎003地塊	2017年6月	住宅及商業配套	2,406.6	192,530	12,500	100%
20. 福州福清2017拍-01地塊	2017年6月	住宅及商業配套	540.0	102,105	5,289	100%
21. 福州福清2017拍-03地塊	2017年6月	住宅	698.4	138,082	5,058	100%
22. 重慶潤一江置尚聯邦項目	2017年6月	住宅及商辦	2,781.6	516,700	5,667	95%
23. 晉江東石地塊	2017年6月	住宅	114.0	177,083	1,073	60%
24. 章丘區南皋埠地塊	2017年6月	住宅	432.6	112,399	6,415	60%
25. 蘇州元和街道地塊	2017年6月	住宅	1,324.0	280,298	19,280	24.5%
26. 佛山禪城奇槎004地塊	2017年6月	住宅及商業配套	999.9	79,991	12,500	100%
27. 同安T2017P04地塊	2017年6月	住宅及商業配套	1,770.0	88,100	20,091	100%
合計			<u>24,727.6</u>	<u>4,527,720.0</u>	<u>8,023.3</u>	

從地域來看，應對國家出台的分城施策調控以及該政策未來可能持續存在，本集團戰略也相應作了微調，即：佈局一二線城市同時，關注一二線周邊可承載外溢需求的三四線城市。從土地成本來看，新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣8,023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2017年6月30日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣4,268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品質優異的服務，不斷提升綜合競爭力，力爭成為優秀的專業化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。為進一步提升項目整體競爭力，上海世茂分步驟開展項目改造工作，於2016年底起對北京世茂大廈進行外立面、大堂、電梯廳及停車場等升級改造，預計將於今年第三季度完成所有改造工程後全新亮相。另外，上海世茂國際廣場也在進行外立面、品牌及內部的改造，其中本集團與三麗鷗於2017年5月10日宣佈開啟戰略合作，就三麗鷗旗下全球知名的凱蒂貓卡通形象的授權簽署了合作協議。本集團將使用凱蒂貓及它的小夥伴在內的知名卡通形象，在上海世茂國際廣場打造室內凱蒂貓主題樂園。下半年上海世茂計劃將啟動紹興世茂廣場提升規劃設計工作，分階段開展全面升級改造工作。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平，包括對濟南世茂國際廣場在內的項目開展商戶品牌提升換檔的工作，持續豐富品牌內容，吸引更多消費客流。

## 酒店經營

2017年本集團與喜達屋資本集團合作運營上海世茂喜達酒店管理有限公司（「世茂喜達」），該公司採用輕資產運營模式，致力於成為中國乃至亞太區最卓越的酒店集團之一，本集團擁有其51%的控股權。業界普遍認為，世茂喜達的成立在中國酒店業發展進程中具有里程碑意義，充分體現了全球資本對中國酒店市場的濃厚興趣，同時反映了世茂酒店在國內外市場的巨大發展潛力。目前世茂喜達在中國已經擁有4家運營中的自主品牌酒店，總客房數目近775間。2017年下半年開業的自主品牌酒店還有2家，分別為成都中心世茂睿選尚品酒店及石獅世茂睿選酒店。

截至2017年6月30日止，除納入世茂喜達的4家自主品牌酒店外，本集團已開業的國際品牌酒店有14家，包括上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、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、武漢世茂希爾頓酒店、廈門康萊德酒店及寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店，這些酒店的客房數量達5,193間。2017年下半年開業的國際品牌酒店有煙台世茂希爾頓酒店及瀋陽世茂希爾頓酒店。

2017年，國內旅遊市場發展勢頭良好，會議場地需求穩步提升。另外，世茂旗下各酒店持續利用平均房價調控的方式影響市場需求流向，以尋求在平均房價和入住率此消彼長之中的最優平衡點，從而獲得最大收益。2017年上半年本集團旗下各家酒店合計完成收入人民幣8.11億元，同比增加21.6%，EBITDA為人民幣2.57億元，同比增加35.3%。

隨著科技發展的日新月異，酒店作為一種傳統行業也不斷發展創新，跨界融合成為當前酒店企業創新經營的一條路徑。酒店與其他行業的跨界合作越來越多，方式也越來越多樣。加之，隨著消費水平的不斷提升，人們對於出行的願望也隨之越來越強烈，酒店業正在處於改革發展的高峰期。近年來上海的市場預期一直呈現樂觀態勢。這不僅得益於上海地區較為穩定的市場供給，也受益於上海虹橋國家會展中心和上海迪士尼樂園開業等重大事件所帶來的旺盛需求。這無疑給目前在滬擁有5家已開業酒店的世茂帶來充分利好。

## 財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	2017年上半年 人民幣百萬元	2016年上半年 人民幣百萬元
收入	35,822	30,016
毛利	10,591	8,467
經營利潤	8,760	8,251
股東應佔利潤	3,879	3,028
每股盈利—基本(人民幣分)	114.95	87.55

## 收入

截至2017年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣358.22億元(2016年上半年：人民幣300.16億元)，較2016年同期增加19.3%。95.4%(2016年上半年：95.2%)的收入來自物業銷售，另外4.6%(2016年上半年：4.8%)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：

	2017年上半年 人民幣百萬元	2016年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	34,167	28,589
酒店經營收入	811	667
投資物業租金收入	377	415
其他	467	345
合計	<b>35,822</b>	<b>30,016</b>

### (i) 物業銷售

截至2017年及2016年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2017年上半年		2016年上半年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
(a) 世茂房地產				
北京通州僑商中心	78,608	3,497	22,585	811
重慶世茂茂悅府	248,511	1,825	24,450	185
合肥世茂翡翠首府	116,883	1,514	122,211	966
張家港世茂九溪墅	87,736	1,465	52,550	656
南京海峽城	47,885	1,208	187,598	3,937
武漢白沙洲世茂雲錦	120,757	1,115	–	–
西安世茂城	113,568	984	–	–
武漢世茂錦繡長江	50,108	942	112,941	1,541
成都世茂城	142,838	900	113,141	662
紹興世茂天樾	65,041	857	–	–
福州平潭海峽如意城	68,145	800	110,751	925
武漢世茂林嶼岸	101,698	795	45,768	249
蘇州世茂石湖灣	30,577	743	14,954	272
天津世茂濕地公元	45,164	710	94,837	940
廈門世茂禦海墅	23,885	680	38,848	848
福州世茂雲上鼓嶺	29,282	614	55,047	762
南京世茂招商語山	21,471	596	31,111	760

2017年上半年		2016年上半年	
面積	人民幣	面積	人民幣
(平方米)	百萬元	(平方米)	百萬元

(a) 世茂房地產(續)

濟南世茂原山首府	60,841	498	50,361	363
常州世茂香檳湖	41,443	395	76,673	556
泉州世茂海上世界	40,972	389	32,360	364
杭州世茂之西湖	16,910	364	2,399	53
泉州晉江世茂御龍灣	63,271	318	21,406	91
北京一渡項目	20,307	308	-	-
牡丹江世茂假日山水	63,150	251	3,709	16
瀋陽世茂五里河	26,822	240	15,813	119
徐州世茂東都	23,475	223	51,812	357
大連世茂御龍灣	28,167	221	5,098	16
成都簡陽世茂雲湖	19,736	217	9,524	72
福州閩侯世茂御龍灣	23,920	211	12,223	117
蘇州世茂運河城	8,737	193	-	-
杭州世茂天宸	3,919	179	35,938	1,413
青島世茂公園美地	15,217	176	52,251	496
南寧世茂茂御府	22,517	166	-	-
北京世茂薩拉曼卡	18,800	163	100,819	785
海南文昌世茂怒放海	21,389	149	20,374	168
南昌世茂大觀	11,065	142	390	4
泉州世茂紫茂府	5,358	113	12,190	288
銀川盛世豐茂	18,600	110	115,782	517
大連世茂寰海城	14,515	86	42,906	247
成都世茂玉錦灣	5,075	76	8,567	52
南京世茂君望墅	3,166	60	14,255	245
北京世茂維拉	3,271	56	22,791	576
上海世茂濱江花園	539	41	-	-
武漢世茂龍灣	2,517	32	11,347	73
哈爾濱世茂濱江新城	3,038	16	10,425	53
蕪湖世茂濱江花園	1,550	14	-	-
瀋陽世茂諾丁山	1,064	9	1,030	9
南通世茂公元	1,502	8	39,770	193
杭州世茂東壹號	329	8	1,701	32
福州世茂天城	50	8	-	-
杭州世茂江濱花園	225	7	1,236	20
上海周浦世茂雲圖	-	-	40,691	1,540
南昌世茂APM	-	-	12,298	182
昆山世茂東外灘	-	-	11,069	104
廈門世茂湖濱首府	-	-	3,833	35
寧波世茂首府	-	-	614	14
無錫世茂國際城	-	-	710	9
寧波世茂御龍灣	-	-	461	4
小計(a)	1,983,614	24,692	1,869,618	22,697

	2017年 上半年		2016年 上半年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
(b) 上海世茂				
廈門世茂璀璨天城	88,308	3,140	-	-
南京世茂外灘新城	64,355	1,617	97,325	1,680
南京雨花台項目	43,247	1,338	-	-
青島世茂諾沙灣	117,012	1,150	92,408	821
泉州石獅世茂摩天城	102,505	777	62,505	635
濟南世茂天城	34,271	447	152,106	1,472
濟南世茂國際廣場	15,212	355	11,956	313
天津武清世茂茂悅府	20,602	184	14,699	114
寧波世茂濱江府	5,205	107	15,727	267
寧波世茂日湖中心	8,204	98	3,868	39
南昌世茂APM	6,430	69	-	-
武漢世茂嘉年華	4,514	50	12,788	137
常州世茂香檳湖(商業)	8,244	45	4,199	32
徐州世茂東都(商業)	4,732	26	6,351	34
杭州世茂智慧之門	1,016	26	-	-
蘇州世茂運河城(商業)	2,172	22	3,744	33
常熟世茂御龍灣	1,986	17	2,003	21
蘇州世茂御龍墅	209	5	2,537	42
常熟世茂世紀中心(商業)	260	2	152	1
上海世茂新體驗	-	-	8,934	243
青島世茂世奧大廈	-	-	299	8
小計(b)	528,484	9,475	491,601	5,892
合計(a) + (b)	<u>2,512,098</u>	<u>34,167</u>	<u>2,361,219</u>	<u>28,589</u>

## (ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2017年上半年 人民幣百萬元	2016年上半年 人民幣百萬元
上海外灘茂悅大酒店	188	169
上海世茂皇家艾美酒店	175	182
上海佘山茂御臻品之選酒店	76	78
廈門康萊德酒店	62	—
福州世茂洲際酒店	47	48
南京世茂濱江希爾頓酒店	45	42
武漢世茂希爾頓酒店	44	—
紹興世茂皇冠假日酒店	34	47
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	29	28
天津生態城世茂希爾頓酒店	20	14
上海虹橋世茂睿選尚品酒店	18	11
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	16	—
牡丹江世茂假日酒店	14	10
紹興世茂假日酒店	13	14
泰州世茂茂御酒店	13	12
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	10	7
上海松江世茂睿選酒店	6	5
廈門湖濱首府世茂睿選酒店	1	—
合計	<b>811</b>	<b>667</b>

截至2017年6月30日止六個月，酒店經營收入增加約21.6%，由人民幣6.67億元增加至人民幣8.11億元。酒店經營收入增加主要來自近兩年新開業的酒店。

2017年3月，本集團與喜達屋資本集團簽訂全面戰略合作協定，共同拓展中國的精品酒店市場。於2017年6月30日，根據協議已有四間酒店開業經營，包括上海松江世茂睿選酒店、廈門湖濱首府世茂睿選酒店、上海虹橋世茂睿選尚品酒店及泰州世茂茂御酒店。

## (iii) 租金收入及其他收入

截至2017年6月30日止六個月，投資物業租金收入約為人民幣3.77億元，下降9.2%，主要是由於上海世茂於2016年5月出售北京財富時代給樂視控股(北京)有限公司，以致租金收入減少人民幣0.35億元。此外，由於上海世茂國際廣場於2017年開始歇業裝修，造成租金收入暫時下降人民幣0.43億元。

其他收入為人民幣4.67億元，主要來自物業管理收入。其他收入較2016年同期大幅增加35.4%。

	2017年上半年 人民幣百萬元	2016年上半年 人民幣百萬元
北京世茂大廈	77	71
濟南世茂國際廣場	57	54
紹興世茂迪蕩新城(商業)	55	57
上海世茂國際廣場	36	79
昆山世茂廣場	22	21
泉州石獅世茂摩天城	20	-
上海世茂商都	19	18
蘇州世茂運河城(商業)	17	17
南京海峽城(商業)	16	8
常熟世茂世紀中心	13	13
徐州世茂東都(商業)	6	5
蕪湖世茂濱江花園(商業)	3	3
北京財富時代(商業)	-	35
雜項租金收入	36	34
其他	467	345
合計	<b>844</b>	<b>760</b>

## 銷售成本

銷售成本上升17.1%，由截至2016年6月30日止六個月的人民幣215.49億元增加至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣252.31億元，主要由於單方銷售成本提高以及交付面積增加，導致已出售物業成本增加。然而，毛利率由28.2%上升至29.6%。

銷售成本的分析如下：

	2017年上半年 人民幣百萬元	2016年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	256	1,218
土地成本及建築成本	21,833	17,774
資本化借貸成本	2,214	1,943
酒店、商業物業和其他直接經營成本	928	614
合計	<b>25,231</b>	<b>21,549</b>

## 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3.59億元(2016年上半年：人民幣12.76億元)，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。扣除約人民幣0.9億元經確認遞延所得稅項後的公允價值收益淨額合共為人民幣2.69億元(2016年上半年：扣除遞延所得稅項後公允價值收益為人民幣9.57億元)。

## 其他收入／其他收益－淨額

截至2017年6月30日止六個月之其他收益約為人民幣1.72億元(2016年上半年：人民幣6.71億元)，主要包括收購及出售附屬公司淨收益人民幣0.12億元(2016年上半年：人民幣4.54億元)、政府補助收益人民幣0.53億元(2016年上半年：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0.37億元(2016年上半年：人民幣0.34億元)。

## 銷售及營銷成本和行政開支

本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。銷售及營銷成本和行政開支總額佔合約銷售總額的比例為5.0%(2016年上半年：5.9%)。2017年上半年，由物業銷售產生之銷售及營銷成本和行政開支佔合約銷售額的3.3%(2016年上半年：4.0%)，具有市場競爭力。

## 經營利潤

截至2017年6月30日止六個月之經營利潤約為人民幣87.60億元，較2016年上半年增加人民幣5.09億元，增幅約6.2%。

## 融資收入／(成本)－淨額

融資收入淨額約為人民幣3.55億元(2016年上半年：融資成本淨額人民幣4.56億元)，主要是由於人民幣匯率上升而產生匯兌收益淨額所致。本集團於2017年上半年錄得匯兌收益淨額約人民幣4.89億元，2016年上半年則錄得匯兌虧損淨額約人民幣3.20億元。

## 應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司及合營企業虧損由2016年同期約人民幣1.87億元減少約人民幣0.52億元至2017年上半年約人民幣1.35億元，主要由於確認南京浦口項目的利潤所致。

## 稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣36.14億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣14.74億元(2016年上半年：人民幣32.29億元，其中土地增值稅為人民幣9.91億元)。

## 股東應佔利潤

期內，股東應佔利潤增加28.1%，由2016年上半年約人民幣30.28億元增加至2017年上半年的人民幣38.79億元，主要是由於毛利大幅增加。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，期內股東應佔核心業務淨利潤約為人民幣36.61億元。撇除2016年出售北京財富時代及北京百鼎新世紀股東應佔的除稅後利潤約人民幣6.30億元，期內股東應佔核心業務淨利潤較2016年同期增加27.6%。2017年上半年股東應佔核心業務利潤率為13.4%。

## 流動資金及財務資源

於2017年6月30日，本集團資產總值為人民幣2,719.12億元，當中流動資產約為人民幣1,960.60億元。負債總額約為人民幣1,788.04億元，而非流動負債則為人民幣569.17億元。權益總額為人民幣931.08億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣548.88億元。

於2017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220.05億元(2016年12月31日：人民幣222.35億元)，借貸總額約為人民幣684.97億元(2016年12月31日：人民幣669.44億元)。淨借貸總額約為人民幣464.92億元(2016年12月31日：人民幣447.09億元)。淨負債比率按淨借貸總額(借貸總額扣除總現金及銀行結餘(包括受限制現金結餘))除以權益總額(不包括永續資本工具)計算。淨負債比率由2016年12月31日約53.4%下降至2017年6月30日約52.5%。

於2017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以及債券**

一年以下	17,597
一年至二年	8,465
二年至五年	26,726
五年以上	4,233

**高級票據**

二年至五年	11,476
-------	--------

合計	68,497
----	--------

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	2,997	20,302
港元	4,986	4,327
日圓	8,700	526
澳元	75	391
人民幣	42,951	42,951

**融資活動**

本集團秉承穩健的財務政策，控制融資規模並優化融資結構。借貸總額由2016年12月31日的約人民幣669.44億元增加2.3%至2017年6月30日約人民幣684.97億元，其中於2017年6月30日的短期借貸約佔26%，長期借貸約佔74%。

2017年上半年，房地產調控政策日趨嚴峻，本集團通過不斷開展金融創新，連續在中國銀行間市場交易商協會、中證機構、海外債券市場獲批行業內首單金融創新產品。2017年上半年開展的融資活動主要如下：

第一，本集團於2017年4月28日成為首家獲中國銀行間市場交易商協會批准發行熊貓中期票據的民營房地產企業之一，註冊金額為人民幣80億元。

第二，本集團於2017年4月26日獲中國銀行間市場交易商協會批准發行上海國際廣場資產支持票據，為中國首單不動產公募資產支持證券，註冊金額為人民幣65億元，同時亦證明本集團在盤活資產的同時，亦具有優質的資產結構。

第三，本集團向中國國家發展和改革委員會(「發改委」)取得外債額度，並於6月發行6億美元的優先票據(於7月提款)，成為2017年上半年少數發行美元高級票據的房地產企業之一。實際平均利率為4.72%，進一步降低了本集團的平均融資成本。

第四，本集團已就香港九龍大窩坪項目取得五年期銀團貸款額度100億港元，利率為香港銀行同業拆息上浮1.35%，為境外項目開發提供持續的資金支持。

最後，本集團於2017年6月獲中證機構批准發行首單商業房地產抵押貸款支持證券，註冊金額為人民幣25億元，為本集團拓展融資渠道和持續發展奠定穩固基礎。

有鑒於本集團穩健的運營及財務表現，多家信用評級機構都上調了本集團及其附屬公司的評級。2017年7月，標準普爾維持本集團「BB+」的長期公司信用評級，展望由負面調升至穩定。2017年6月，大公國際資信評估有限公司將本集團附屬公司世茂建設的公司信用評級由「AA+」上調至「AAA」。2017年5月，聯合信用評級有限公司將本集團附屬公司上海世茂的公司信用評級由「AA+」上調至「AAA」。

面對房地產融資市場收緊限制，本集團已採取措施降低平均融資成本。本集團通過公佈各區月度融資成本排名以加強融資成本考核；根據市場利率變化嚴格控制融資成本，同一標的多個方案擇優評比；以新換舊、協調降低合同利率；開拓各類融資渠道，並取得多項創新融資活動的批復。因此，平均融資成本由2016年全年的5.8%降至2017年上半年的5.6%。

## 外匯風險

本集團的外匯風險主要來自美元及港元借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施抵禦匯率波動的風險，包括控制外幣借貸的比例及採用適當的金融衍生工具。由於人民幣匯率上升，本集團於2017年上半年錄得匯兌收益人民幣4.89億元。

### 資產抵押

於2017年6月30日，本集團已抵押物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持有作銷售用途的落成物業與受限制現金的賬面總值為人民幣478.56億元，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121.43億元。

### 或然負債

於2017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248.53億元，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保。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金額約為人民幣69.45億元的擔保。

### 資本及物業發展開支承擔

於2017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448.32億元。

### 僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，本集團共僱用7,895名僱員。期內，薪酬總額約為人民幣8.41億元。本集團採用按工作表現釐定獎勵的制度，以提高僱員的積極性。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是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培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

## 未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2017年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數據。該等中期財務報表未經審核，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2017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	
		2017年	2016年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3(a)	35,821,777	30,016,400
銷售成本		(25,230,859)	(21,549,397)
<b>毛利</b>		<b>10,590,918</b>	<b>8,467,003</b>
投資物業公允價值收益		358,536	1,276,104
其他收入／其他收益－淨額		172,316	670,723
銷售及營銷成本		(557,632)	(425,439)
行政開支		(1,678,451)	(1,608,077)
其他營運開支		(126,067)	(129,073)
<b>經營利潤</b>		<b>8,759,620</b>	<b>8,251,241</b>
融資收入		729,117	226,044
融資成本		(373,632)	(682,146)
融資收入／(成本)－淨額		355,485	(456,102)
應佔聯營公司及合營企業業績		(134,611)	(187,096)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>8,980,494</b>	<b>7,608,043</b>
所得稅開支	7	(3,614,371)	(3,229,181)
<b>期間利潤</b>		<b>5,366,123</b>	<b>4,378,862</b>
其他全面(虧損)／收入：			
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
可供出售金融資產的公允價值(虧損)／收益，扣除稅項		(37,059)	23,868
匯兌儲備		(297)	—
其他全面(虧損)／收入		(37,356)	23,868
<b>期間全面收入總額</b>		<b>5,328,767</b>	<b>4,402,730</b>

中期簡明綜合全面收入報表(續)  
截至2017年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016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	3,879,244	3,028,329
非控制性權益	<u>1,486,879</u>	<u>1,350,533</u>
	<u>5,366,123</u>	<u>4,378,862</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	3,857,112	3,042,392
非控制性權益	<u>1,471,655</u>	<u>1,360,338</u>
	<u>5,328,767</u>	<u>4,402,730</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	114.95
—攤薄(人民幣分)	9	114.77
		<u>87.55</u>
		<u>87.48</u>

中期簡明綜合資產負債表  
於2017年6月30日

	附註	未經審核 2017年 6月30日 人民幣千元	經審核 2016年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		13,954,024	13,493,658
投資物業		33,042,086	32,270,913
土地使用權		8,246,941	8,218,571
無形資產		1,840,658	1,840,658
聯營公司		1,316,289	912,465
合營企業		9,374,824	9,183,425
應收關聯方款項		1,675,784	1,923,231
可供出售金融資產		891,848	941,256
遞延所得稅資產		2,359,328	2,298,849
其他非流動資產		3,150,572	1,629,639
		<b>75,852,354</b>	<b>72,712,665</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		124,979,791	120,342,997
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	4	19,992,380	20,256,536
收購土地使用權之預付款項		19,780,936	17,950,915
預付所得稅		2,919,415	2,691,546
可供出售金融資產		880,000	3,000,000
應收關聯方款項		5,490,074	2,623,314
衍生金融工具		12,607	90,199
受限制現金		3,075,155	2,875,658
現金及現金等價物		18,929,551	19,359,175
		<b>196,059,909</b>	<b>189,190,340</b>
<b>總資產</b>		<b>271,912,263</b>	<b>261,903,005</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本		348,864	348,864
股份溢價		233,832	396,083
儲備			
— 擬派股息		1,152,807	1,318,310
— 保留盈利		51,341,183	48,589,859
— 其他		1,811,170	1,802,935
		<b>54,887,856</b>	<b>52,456,051</b>
<b>非控制性權益</b>			
永續資本工具		4,500,000	4,500,000
其他非控制性權益		33,720,156	31,260,942
		<b>38,220,156</b>	<b>35,760,942</b>
<b>總權益</b>		<b>93,108,012</b>	<b>88,216,993</b>

中期簡明綜合資產負債表(續)  
於2017年6月30日

	附註	未經審核 2017年 6月30日 人民幣千元	經審核 2016年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		<b>50,900,038</b>	49,188,203
融資租賃負債		<b>131,989</b>	222,353
遞延所得稅負債		<b>5,884,974</b>	5,666,533
		<b>56,917,001</b>	55,077,089
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	<b>29,988,757</b>	27,307,614
應付股息		<b>1,293,423</b>	–
預收款項		<b>30,278,773</b>	31,903,265
應付所得稅		<b>12,661,855</b>	13,682,645
借貸		<b>17,597,292</b>	17,755,309
融資租賃負債		<b>177,822</b>	171,420
應付關聯方款項		<b>29,889,328</b>	27,788,670
		<b>121,887,250</b>	118,608,923
<b>總負債</b>		<b>178,804,251</b>	173,686,012
<b>總權益及負債</b>		<b>271,912,263</b>	261,903,005

## 截至2017年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料附註摘要

### 1. 一般資料及編製基準

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法(1961年法律3, 經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要從事投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行房地產開發、物業投資及酒店經營。

本公司股份於2006年7月5日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有指明外,本中期簡明綜合財務資料均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位,並於2017年8月29日獲批准刊發。

本中期簡明綜合財務資料已經審閱,惟未經審核。

截至2017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2016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2016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2017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：

香港會計準則第7號(修訂)「現金流量表」於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效。該等修訂引入額外披露，讓財務報表使用者能夠評估融資活動所產生之負債的變動。

香港會計準則第12號(修訂)「所得稅」於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效。該等有關確認未變現虧損的遞延稅項資產的修訂，釐清了按公允價值計量的債務工具相關的遞延稅項資產的入賬方式。

香港財務報告準則第12號(修訂)「披露其他實體的權益」於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效。該等修訂為香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進的一部分，當中釐清了香港財務報告準則第12號的披露規定適用於分類為持作出售的實體權益，惟財務資料概要除外。

於截至2017年12月31日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂，不會對本集團產生重大影響。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新訂準則及準則修訂與詮釋已頒佈但於2017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1號(修訂)	首次採用香港財務 報告準則	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份支付	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號(修訂)	保險合約	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15號	客戶合約收入	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	2018年1月1日
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及 合營企業的投資	2018年1月1日
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業	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	投資者與其聯營或 合營企業之間的 資產出售或注資	待定

本集團並無提早採納已頒佈但截至2017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「客戶合約收入」(於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效)作出結論。

(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

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

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

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，與年度財務報表的計量方法一致。

#### (a) 收入

本集團營業額包括下列期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	34,167,300	28,589,225
酒店經營收入	810,805	667,436
投資物業租金收入	377,006	415,080
其他	466,666	344,659
	<u>35,821,777</u>	<u>30,016,400</u>

(b) 分部資料

截至2017年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資				總額 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	9,475,608	24,691,692	-	-	34,167,300
–酒店經營收入	106,100	-	704,705	-	810,805
–投資物業租金收入	290,860	86,146	-	-	377,006
–其他	220,768	245,898	-	-	466,666
總收入	<u>10,093,336</u>	<u>25,023,736</u>	<u>704,705</u>	<u>-</u>	<u>35,821,777</u>
經營利潤/(虧損)	3,823,117	5,327,617	94,451	(485,565)	8,759,620
融資收入	35,887	195,408	582	497,240	729,117
融資成本	(128,031)	(123,279)	(14,004)	(108,318)	(373,632)
應佔業績					
–聯營公司	(157)	141,321	-	-	141,164
–合營企業	(11,770)	(264,005)	-	-	(275,775)
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>3,719,046</u>	<u>5,277,062</u>	<u>81,029</u>	<u>(96,643)</u>	<u>8,980,494</u>
所得稅開支					<u>(3,614,371)</u>
期間利潤					<u>5,366,123</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	7,089,663	23,298,234	417,646	-	30,805,543
投資物業公允價值收益/ (虧損)	516,765	(158,229)	-	-	358,536
衍生金融工具公允價值虧損	-	-	-	(52,090)	(52,090)
折舊	35,911	36,738	138,150	30,358	241,157
土地使用權攤銷	4,806	325	28,873	-	34,004
應收賬款減值(轉回)/撥備	(16,736)	4,735	-	-	(12,001)

\* 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2016年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配** 人民幣千元	總額 人民幣千元
	上海世茂* 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
–物業銷售	5,892,314	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	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：					
資本及物業開發開支	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。

於2017年6月30日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 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	200,255	1,116,034	-	1,316,289
合營企業	2,055,152	7,319,672	-	9,374,824
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	76,294,923	160,007,504	16,898,219	253,200,646
分部資產總額	<u>80,260,060</u>	<u>168,443,210</u>	<u>17,029,147</u>	265,732,417
遞延所得稅資產				2,359,328
可供出售金融資產				1,771,848
衍生金融工具				12,607
其他資產				<u>2,036,063</u>
總資產				<u>271,912,263</u>
借貸	15,933,076	26,514,128	581,200	43,028,404
其他分部負債	29,552,976	59,670,341	13,272,586	102,495,903
分部負債總額	<u>45,486,052</u>	<u>86,184,469</u>	<u>13,853,786</u>	145,524,307
企業借貸				25,468,926
遞延所得稅負債				5,884,974
其他負債				<u>1,926,044</u>
總負債				<u>178,804,251</u>

於2016年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 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	169	912,296	-	912,465
合營企業	2,066,922	7,116,503	-	9,183,425
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	73,525,911	151,943,817	16,148,122	241,617,850
分部資產總額	<u>77,302,732</u>	<u>159,972,616</u>	<u>16,279,050</u>	253,554,398
遞延所得稅資產				2,298,849
可供出售金融資產				3,941,256
衍生金融工具				90,199
其他資產				<u>2,018,303</u>
總資產				<u>261,903,005</u>
借貸	15,456,370	22,128,581	586,400	38,171,351
其他分部負債	30,981,287	56,813,299	12,564,720	100,359,306
分部負債總額	<u>46,437,657</u>	<u>78,941,880</u>	<u>13,151,120</u>	138,530,657
企業借貸				28,772,161
遞延所得稅負債				5,666,533
其他負債				<u>716,661</u>
總負債				<u>173,686,012</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

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	10,020,467	10,434,729
應收貿易賬款(附註(c))	4,419,178	4,623,286
建築成本的預付款項	1,816,112	1,832,733
預售所得款項的預付營業稅	741,265	1,039,979
應收貸款(附註(b))	723,050	-
其他應收賬款	2,272,308	2,325,809
	<b>19,992,380</b>	<b>20,256,536</b>

附註：

- (a) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將於應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該金額將悉數退還。
- (b) 於2017年6月30日，應收貸款人民幣723,050,000元(2016年12月31日：無)乃以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為4.8%至14.4%，並須於一年內償還。
- (c) 應收貿易賬款主要來自物業銷售及應收賬款來自物業管理服務、租金收入以及其他服務。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款支付。於各報告日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
90天內	3,180,019	3,714,529
超過90天至365天內	799,040	527,704
超過365天	440,119	381,053
	<b>4,419,178</b>	<b>4,623,286</b>

應收貿易賬款分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
信用期內應收賬款	3,594,482	3,690,031
已逾期但未減值	824,696	933,255
	<b>4,419,178</b>	<b>4,623,286</b>

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	<b>2017年</b>	2016年
	<b>6月30日</b>	12月31日
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
於90天內	<b>229,103</b>	375,422
超過90天至365天內	<b>340,703</b>	225,516
超過365天	<b>254,890</b>	332,317
	<b>824,696</b>	933,255

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作為抵押品，故董事認為該等已逾期應收貿易賬款可收回且並無對於2017年6月30日的已逾期應收賬款進行撥備(2016年12月31日：無)。

於2017年6月30日，其他應收賬款減值撥備約為人民幣176,750,000元(2016年12月31日：人民幣188,751,000元)。

於2017年6月30日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權之投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

於2017年6月30日及2016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

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	24,206,076	21,220,985
其他應付稅項	1,672,173	1,070,753
應計費用	1,613,837	1,670,331
其他應付賬款(附註(b))	<u>2,496,671</u>	<u>3,345,545</u>
	<u><b>29,988,757</b></u>	<u><b>27,307,614</b></u>

附註：

(a) 自記錄日期應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
於90天內	23,774,646	20,371,754
超過90天至1年內	<u>431,430</u>	<u>849,231</u>
	<u><b>24,206,076</b></u>	<u><b>21,220,985</b></u>

(b) 其他應付賬款包括：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	1,350,048	1,235,158
應付股權賬款	-	1,045,000
代政府機構向客戶收取的費用	75,842	144,105
承建商的訂金	496,610	356,455
租戶及酒店客戶的租賃按金	514,422	463,658
其他	<u>59,749</u>	<u>101,169</u>
	<u><b>2,496,671</b></u>	<u><b>3,345,545</b></u>

## 6. 承擔

### (a) 資本及物業發展開支承擔

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—物業及設備以及投資物業	1,396,540	1,114,851
—土地使用權(包括有關聯營公司及 合營企業者)	17,492,568	15,975,981
—發展作銷售用途的物業	<u>25,942,799</u>	<u>25,840,875</u>
	<u>44,831,907</u>	<u>42,931,707</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：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
於1年內	144,773	145,786
1年以上至5年內	374,761	419,248
多於5年	<u>166,557</u>	<u>190,850</u>
	<u>686,091</u>	<u>755,884</u>

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	1,933,082	2,216,544
－中國預扣所得稅	74,569	19,942
－中國土地增值稅	1,474,478	991,320
	<u>3,482,129</u>	<u>3,227,806</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	42,242	1,375
－中國預扣所得稅	90,000	—
	<u>132,242</u>	<u>1,375</u>
	<u>3,614,371</u>	<u>3,229,181</u>

### (a) 香港利得稅

由於本集團期內在香港並無估計應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

### (b) 中國企業所得稅

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

### (c) 中國土地增值稅

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

### (d) 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於香港成立的中國附屬公司之直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益，亦可能須繳付10%預扣稅。

## 8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已付末期股息每股普通股44港仙 (2015年：40港仙)(附註(a))	1,318,310	1,163,728
擬派中期股息每股普通股40港仙 (2016年：32港仙)(附註(b))	1,152,807	954,318
其他已付股息	105,246	118,542
	<u>2,576,363</u>	<u>2,236,588</u>

附註：

- (a) 本公司已於2017年3月29日舉行的董事會會議上建議宣派截至2016年12月31日止年度的末期股息每股普通股44港仙，合共約1,490,290,000港元(相等於人民幣1,318,310,000元)，該建議已於2017年6月19日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。
- (b) 本公司於2016年9月派付截至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)。

於2017年8月29日舉行的會議上，董事會宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息每股普通股40港仙，合共約1,354,809,000港元(相等於人民幣1,152,807,000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	
	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,879,244</u>	<u>3,028,329</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,374,770</u>	<u>3,459,008</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>114.95</u>	<u>87.55</u>

每股攤薄盈利乃就股份獎勵計劃授出的股份(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	
	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,879,244</u>	<u>3,028,329</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>3,374,770</b>	3,459,008
就根據股份獎勵計劃授出的股份調整(千股)	<u>5,200</u>	<u>2,928</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 (千股)	<u>3,379,970</u>	<u>3,461,936</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u><b>114.77</b></u>	<u>87.48</u>

## 企業管治守則

截至2017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(「守則」)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未根據守則的守則條文第A.2.1條要求而予以區分。

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

## 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事進行證券交易的操守守則。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2017年6月30日止六個月內已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73,498,000港元在市場購入合共6,087,500股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司於截至2017年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會今天宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息每股普通股40港仙。股息將於2017年9月29日(星期五)派發予於2017年9月14日(星期四)登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2017年9月13日(星期三)及2017年9月14日(星期四)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有獲派中期股息的資格。為符合獲派中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2017年9月12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，2017年8月29日

於本公告日期，董事會包括五位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、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。