

中期報告 2017

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

▼ 深圳前海世茂金融中心

世茂



▲ 長沙世茂希爾頓酒店

▼ 寧波世茂日湖中心



目錄

- 4 公司資料
- 6 主席報告
- 12 管理層討論與分析
- 35 企業管治及其他資料
- 46 中期財務資料審閱報告
- 47 中期簡明綜合資產負債表
- 49 中期簡明綜合全面收入報表
- 50 中期簡明綜合權益變動表
- 51 中期簡明綜合現金流量表
- 52 中期簡明綜合財務資料附註

▼ 泉州石獅世茂摩天城



優質土地儲備遍佈全國

土地儲備遍佈45個城市，150個項目，
約3,413萬平方米(應佔權益)
(截至2017年6月30日止)



世茂房地產

浙江區
奉化項目
杭州寰宇天下
杭州彭埠項目
杭州錢江世紀城
杭州慶隆項目
杭州世茂之西湖
杭州世茂天宸
杭州世茂智慧之門
杭州余杭世茂西西湖
嘉興科技城地塊
寧波春曉項目
寧波世茂城
寧波世茂世界灣
寧波象山世茂大目灣
寧波姚江灣地塊
寧波余姚世茂牟山湖
紹興世茂天樾
華中區
長沙世茂鉅翠灣
合肥高新項目
合肥世茂翡翠首府
南昌老九棟項目
南昌世茂APM
南昌世茂天城
南昌世茂大觀
武漢白沙洲世茂雲錦
武漢蔡甸新城
武漢蔡甸1-3號地塊
武漢蔡甸地塊
武漢世茂嘉年華
武漢世茂新城
武漢世茂錦繡長江
西部區
成都保和項目
成都簡陽世茂雲湖
成都世茂城
重慶潤一江置尚聯邦項目
重慶世茂悅府
西安世茂城
西安未央區利君未來城地塊
銀川開海B\C\57-59
銀川開海項目
銀川磚渠項目
山東區
濟南世茂原山首府
濟南小鴨地塊
濟南章丘區南皋埠地塊
青島世茂公園美地
煙台世茂海灣1號

華北區
北京長陽領峰
北京上莊項目
北京世茂維拉
北京世茂薩拉曼卡
北京通州項目
北京通州項目(北地塊)
北京通州新城楊莊12號項目
北京一渡項目
大連金州世茂御龍灣
大連世茂寰海城
固安項目
哈爾濱世茂濱江新城
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
天津津南項目
天津世茂濕地公元
南京區
南京江寧大學城項目
南京建鄴江東5號項目
南京浦口樂里
南京世茂外灘新城
南京海峽城
南京雨花台項目
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
常州世茂香檳湖
常州世茂香檳湖(商業)
江陰世茂御龍灣
昆山商住地塊
昆山商業地塊
昆山世茂蝶湖灣(商業)
臨港奉賢園地塊
南通世茂悅活城
上海寶山區羅涇地塊
上海南京路項目
上海北外灘項目
上海濱江項目
上海周浦世茂雲圖
蘇州世茂運河城
蘇州世茂運河城(商業)
蘇州世茂石湖灣
蘇州元和街道地塊
無錫世茂首府
張家港世茂九溪墅

福建區
福州長樂金峰鎮3-4號地塊
福州福清2017拍-01和-03地塊
福州桂湖壟頭苑地塊二
福州鼓嶺鵝鼻項目
福州連潘項目
福州李厝山地塊
福州閩侯世茂御龍灣
福州南通鎮項目
福州平潭海峽如意城
晉江東石地塊
泉州晉江世茂御龍灣
泉州洛江1-2號地塊
泉州洛陽江項目
泉州泉港地塊
泉州世茂海上世界
泉州世茂紫帽山
泉州石獅世茂摩天城
廈門世茂禦海墅
廈門世茂璀璨天城
廈門同安TP01
廈門同安T2017P04地塊
廈門翔安西路地塊
廈門翔安區XP13和14地塊
廈門肖厝地塊
華南區
佛山禪城綠島湖地塊
佛山禪城奇槎003和004地塊
廣州亞運城
廣州金融城
廣州增城章陂村
海南文昌世茂月亮灣
香港九龍大窩坪項目
香港東涌項目
南寧世茂國際廣場
南寧世茂龍崗花園
深圳前海世茂金融中心

上海世茂

長沙世茂廣場
常熟世茂世紀中心
常州項目(商業)
濟南世茂國際廣場
濟南世茂天城
昆山項目(酒店)
寧波世茂濱江府
寧波世茂日湖中心
青島世茂國際中心
青島世茂諾沙灣
青島世茂世奧大廈
上海世茂納米魔幻城
瀋陽世茂五里河(商業)
蘇州工業園湖濱花園
蘇州世茂銅雀台
天津武清世茂悅府
無錫世茂國際城
廈門世茂海峽大廈

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

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心
第一座38樓
電話：(852) 2511 9968
傳真：(852) 2511 0287
互聯網址：www.shimaoproperty.com

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶及登記香港分處

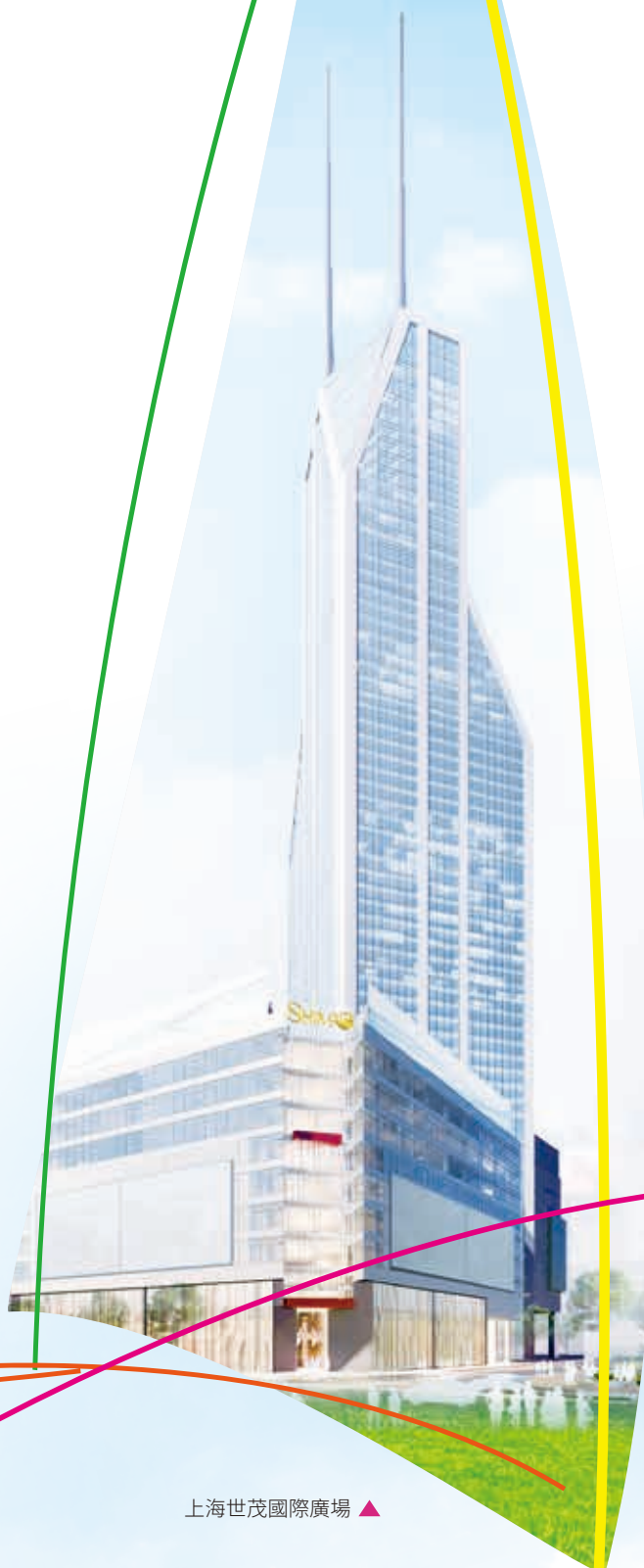
卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：813



上海世茂國際廣場 ▲

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

中期股息：每股普通股40港仙

暫停辦理股份過戶登記手續：2017年9月13日(星期三)及
2017年9月14日(星期四)

記錄日期：2017年9月14日(星期四)

派付日期：2017年9月29日(星期五)

最後送交過戶文件時間：2017年9月12日(星期二)
下午4時30分

上海世茂國際廣場 ▼



主席報告

▼ 上海世茂新體驗洲際酒店



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。



▲ 大連金州世茂御龍灣



▲ 蘇州世茂銅雀台

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。



▲ 蘇州世茂石湖灣

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世茂國際廣場項目，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。

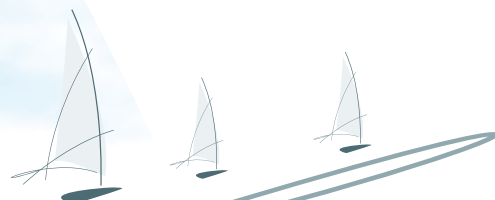
致謝

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。



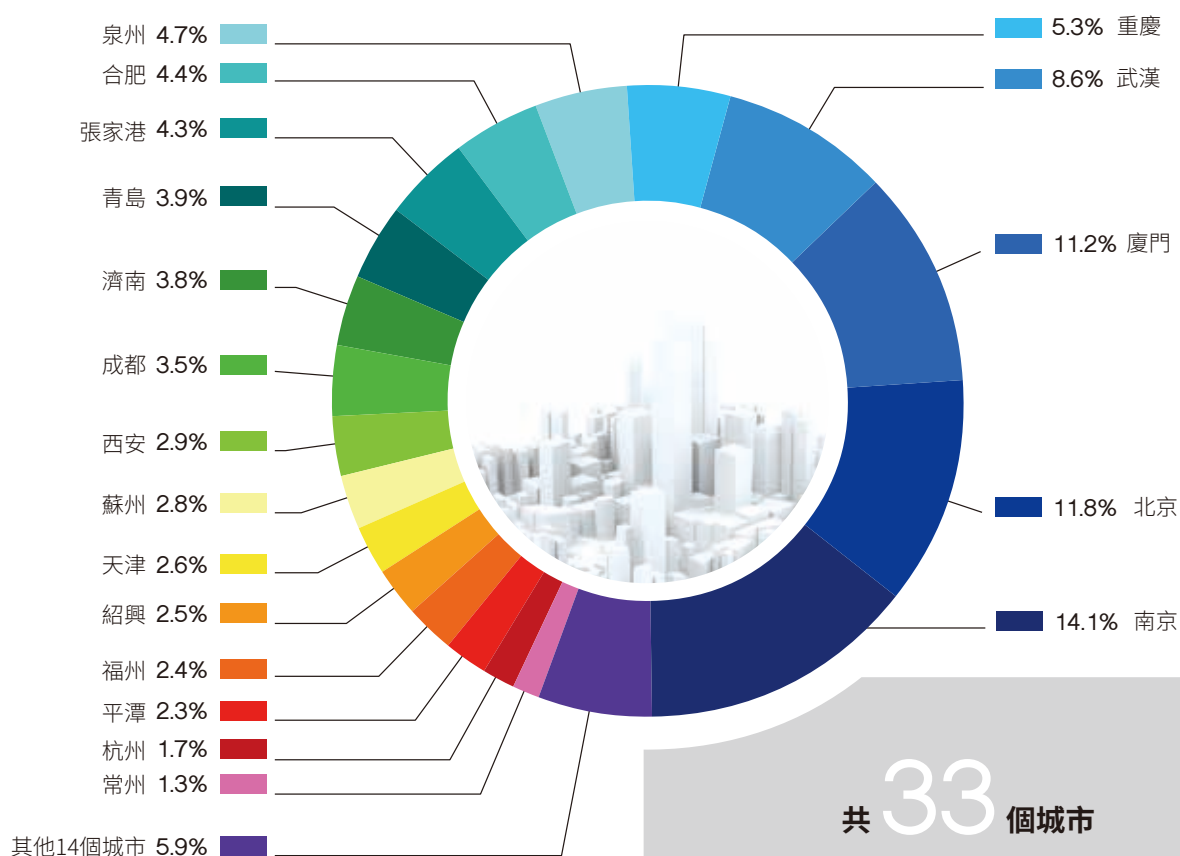
▲ 南京建鄴江東5號項目

2017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	入賬銷售面積 (平方米)	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (不含稅) (人民幣元/ 每平方米)
(a) 世茂房地產			
北京通州僑商中心	78,608	3,497	44,487
重慶世茂悅府	248,511	1,825	7,344
合肥世茂翡翠首府	116,883	1,514	12,953
張家港世茂九溪墅	87,736	1,465	16,698
南京海峽城	47,885	1,208	25,227
武漢白沙洲世茂雲錦	120,757	1,115	9,233
西安世茂城	113,568	984	8,664
武漢世茂錦繡長江	50,108	942	18,799
成都世茂城	142,838	900	6,301
紹興世茂天樾	65,041	857	13,176
福州平潭海峽如意城	68,145	800	11,740
武漢世茂林嶼岸	101,698	795	7,817
蘇州世茂石湖灣	30,577	743	24,299
天津世茂濕地公元	45,164	710	15,720
廈門世茂禦海墅	23,885	680	28,470
福州世茂雲上鼓嶺	29,282	614	20,969
南京世茂招商語山	21,471	596	27,758
濟南世茂原山首府	60,841	498	8,185
常州世茂香檳湖	41,443	395	9,531
泉州世茂海上世界	40,972	389	9,494
杭州世茂之西湖	16,910	364	21,526
泉州晉江世茂御龍灣	63,271	318	5,026
北京一渡項目	20,307	308	15,167
牡丹江世茂假日山水	63,150	251	3,975
瀋陽世茂五里河	26,822	240	8,948
徐州世茂東都	23,475	223	9,499
大連世茂御龍灣	28,167	221	7,846
成都簡陽世茂雲湖	19,736	217	10,995
福州閩侯世茂御龍灣	23,920	211	8,821
蘇州世茂運河城	8,737	193	22,090
杭州世茂天宸	3,919	179	45,675
青島世茂公園美地	15,217	176	11,566
南寧世茂悅府	22,517	166	7,372
北京世茂薩拉曼卡	18,800	163	8,670
海南文昌世茂怒放海	21,389	149	6,966
南昌世茂大觀	11,065	142	12,833
泉州世茂紫茂府	5,358	113	21,090
銀川盛世豐茂	18,600	110	5,914

項目	入賬銷售面積 (平方米)	入賬銷售額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (不含稅) (人民幣元/ 每平方米)
(a) 世茂房地產(續)			
大連世茂寰海城	14,515	86	5,925
成都世茂玉錦灣	5,075	76	14,975
南京世茂君望墅	3,166	60	18,951
北京世茂維拉	3,271	56	17,120
上海世茂濱江花園	539	41	76,067
武漢世茂龍灣	2,517	32	12,714
哈爾濱世茂濱江新城	3,038	16	5,267
蕪湖世茂濱江花園	1,550	14	9,032
瀋陽世茂諾丁山	1,064	9	8,459
南通世茂公元	1,502	8	5,326
杭州世茂東壹號	329	8	24,316
福州世茂天城	50	8	160,000
杭州世茂江濱花園	225	7	31,111
小計(a)	1,983,614	24,692	12,448
(b) 上海世茂			
廈門世茂璀璨天城	88,308	3,140	35,557
南京世茂外灘新城	64,355	1,617	25,126
南京雨花台項目	43,247	1,338	30,939
青島世茂諾沙灣	117,012	1,150	9,828
泉州石獅世茂摩天城	102,505	777	7,580
濟南世茂天城	34,271	447	13,043
濟南世茂國際廣場	15,212	355	23,337
天津武清世茂悅府	20,602	184	8,931
寧波世茂濱江府	5,205	107	20,557
寧波世茂日湖中心	8,204	98	11,945
南昌世茂APM	6,430	69	10,731
武漢世茂嘉年華	4,514	50	11,077
常州世茂香檳湖(商業)	8,244	45	5,459
徐州世茂東都(商業)	4,732	26	5,495
杭州世茂智慧之門	1,016	26	25,591
蘇州世茂運河城(商業)	2,172	22	10,129
常熟世茂御龍灣	1,986	17	8,560
蘇州世茂御龍墅	209	5	23,923
常熟世茂世紀中心(商業)	260	2	7,692
小計(b)	528,484	9,475	17,929
合計(a)+(b)	2,512,098	34,167	13,601

2017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，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。

2017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		
福建區	福州平潭海峽如意城	127,215
	廈門世茂璀璨天城	59,725
	福州連潘項目	48,646
	廈門翔安新項目	48,716
蘇滬區	上海周浦世茂雲圖	35,833
	無錫世茂首府	83,016
	張家港世茂九溪墅	84,919
華北區	北京上莊項目	55,971
	天津世茂濕地公元	105,883
	天津津南項目	135,538
	固安茂悅項目	167,862
華南區	深圳前海世茂金融中心	51,362
華中區	武漢白沙洲世茂雲錦	200,090
	合肥高新項目	47,368
南京區	南京世茂外灘新城	74,020
浙江區	杭州世茂智慧之門	67,767
	杭州彭埠項目	37,248
西部區	成都世茂城	132,030
山東區	濟南世茂原山首府	119,005
	濟南小鴨項目	45,460
上海世茂	濟南世茂天城	89,926
小計(上述重點項目)		1,817,600
2017年下半年可供銷售(人民幣10億元以下)之項目		2,457,806
已竣工之庫存		1,272,215
截止2017年6月30日止未竣工之可供銷售項目		1,231,567
合計		6,779,188



▲ 天津世茂濕地公元

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)	(人民幣元)	
世茂房地產						
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. 北京通州新城楊莊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%
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%

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 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
世茂房地產(續)						
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. 濟南章丘區南皋埠地塊	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. 廈門同安T2017P04地塊	2017年6月	住宅及商業配套	1,770.0	88,100	20,091	100%
合計			24,727.6	4,527,720.0	8,023.3	

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。



▲ 重慶世茂悅府

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日宣佈開放戰略合作，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。



▲ 廈門世茂海峽大廈



▲ 武漢世茂嘉年華

2017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)	
			2017年上半年	2016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	36	79
常熟世茂世紀中心	43,357	商業 – 2009年第1季	13	13
北京世茂大廈	70,175	2009年7月	77	71
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
上海世茂商都	9,584	2010年11月	19	18
紹興世茂迪蕩新城	181,605	2010年5月	55	57
蘇州世茂運河城	49,993	2010年6月	17	17
昆山世茂廣場	88,249	2012年4月	22	21
徐州世茂東都(商業)	59,471	2012年1月	6	5
濟南世茂國際廣場	280,641	2014年5月	57	54
南京海峽城(商業)	65,719	2014年12月	16	8
泉州石獅世茂摩天城	156,335	2017年1月	20	-
其他租金收入	-	-	36	34
合計			377	415
合計(剔除北京財富時代和 上海世茂國際廣場比較數)			377	337

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。



▲ 北京通州僑商中心

管理層討論與分析

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。

2017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)	
			2017年上半年	2016年上半年	2017年上半年	2016年上半年
上海佘山茂御臻品之選酒店	325	2005年11月	76	78	31	27
上海世茂皇家艾美酒店	770	2006年9月	175	182	74	72
上海外灘茂悅大酒店	631	2007年6月	188	169	76	61
牡丹江世茂假日酒店	265	2010年12月	14	10	2	1
紹興世茂假日酒店	284	2011年9月	13	14	5	4
南京世茂濱江希爾頓酒店	411	2011年12月	45	42	12	8
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	442	2013年10月	29	28	6	4
福州世茂洲際酒店	318	2014年1月	47	48	15	12
紹興世茂皇冠假日酒店	453	2014年3月	34	47	8	11
泰州世茂茂御酒店	262	2014年8月	13	12	—	(1)
上海松江世茂春選酒店	147	2014年12月	6	5	1	1
天津生態城世茂希爾頓酒店	301	2015年4月	20	14	(4)	(8)
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	220	2015年12月	10	7	1	(1)
上海虹橋世茂春選尚品酒店	292	2015年12月	18	11	3	(1)
武漢世茂希爾頓酒店	338	2016年7月	44	—	10	—
廈門康萊德酒店	241	2016年8月	62	—	17	—
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	194	2016年12月	16	—	—	—
廈門湖濱首府世茂春選酒店	74	2017年2月	1	—	—	—
合計	5,968		811	667	257	190

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,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2017年6月30日止的估值。倘29座(2016年:29座)酒店上海佘山茂御臻品之選酒店、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、大連世茂睿選酒店、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363億元(2016年:人民幣358億元)重列,則本集團的資產淨值將增加至人民幣1,031億元(2016年:人民幣982億元)。

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2017年6月30日 (人民幣百萬元)	於2016年12月31日 (人民幣百萬元)
上述酒店的公允價值	36,289	35,830
減:帳面值	(16,968)	(16,585)
由帳面值調整至公允價值的金額	19,321	19,245
減:遞延所得稅	(4,830)	(4,811)
若上述酒店以公允價值呈列時,資產淨值增加	14,491	14,434
綜合資產負債表的資產淨值(不包括永續資本工具)	88,608	83,717
經調整資產淨值(不包括永續資本工具)	103,099	98,151
負債淨額	46,492	44,709
經調整的淨負債比率	45.1%	45.6%



▲ 福州世茂雲上鼓嶺

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	35,822	30,016

(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
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

	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(續)				
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



▲ 杭州世茂天宸

	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)	2,512,098	34,167	2,361,219	28,589



◀ 香港九龍大窩坪項目



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 ▶



◀ 成都世茂玉錦灣

(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	811	667

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	844	760

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	25,231	21,549

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。扣除經確認遞延所得稅項約人民幣0.9億元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榮里的利潤所致。

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。撇除主要非現金項目的稅後淨影響，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之除稅後股東應佔利潤約人民幣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世茂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6億美元的高級票據（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，本集團已訂約但未撥備之資本及物業發展開支承擔為人民幣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。



▲ 北京一渡項目

長沙世茂廣場 ▼



企業管治 及其他資料



▼ 寧波世茂城



董事及高級管理層簡介

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，67歲，為世茂房地產控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)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27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、中華紅絲帶基金執行理事長及香港新家園協會董事會主席。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，40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18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、執行董事及控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))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，46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23年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在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，45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14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，49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21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，55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32年經驗。加盟本集團之前，劉先生於1998年至2001年任職於CRG Contractors Dte，自2001年至2003年於Shanghai Merry Land Co., Ltd.擔任項目經理。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，62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25年經驗。簡女士是亞洲資產管理有限公司(一間獲香港證券及期貨事務監察委員會認可的持牌法團)的負責人員、董事總經理及控股股東。簡女士目前於以下於聯交所上市的公司之董事會出任獨立非執行董事：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、四海國際集團有限公司及茂宸集團控股有限公司(前稱民信金控有限公司)。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、香港董事學會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。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，50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24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以及於聯交所上市的時尚環球控股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委員及仲裁員、上海仲裁委員會委員及仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外經貿大學客座教授、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，56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15年。林先生於物業發展和建築業擁有33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。2016年10月，林先生公司合併加入信永中和(北京)國際工程管理諮詢有限公司(「信永中和」)，林先生於2016年10月1日成為信永中和合夥人。

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。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自本公司2016年年報刊發以來之董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
獨立非執行董事	
簡麗娟女士	於2017年5月24日獲委任為聯交所上市公司茂宸集團控股有限公司(前稱民信金控有限公司)的獨立非執行董事。
呂紅兵先生	於2017年6月5日獲委任為聯交所上市公司時尚環球控股有限公司的獨立非執行董事。

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

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股股份)。

於截至2017年6月30日止六個月內，本集團根據股份獎勵計劃授出7,899,586股股份給予若干執行董事及入選僱員，而截至2017年6月30日止六個月內，該計劃已歸屬之獎勵股份為3,061,698股。

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2017年6月30日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 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)	67.884%
許世壇	實益擁有人	2,737,402 (附註2)	0.081%
湯沸	實益擁有人	566,632 (附註3)	0.017%
廖魯江	實益擁有人	505,950 (附註4)	0.015%
關乃桂	實益擁有人	402,450 (附註5)	0.012%
劉賽飛	實益擁有人	833,942	0.025%

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205,175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174,637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149,103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174,968股被視為擁有的權益。

(2) 相聯法團股份的好倉—上海世茂

董事姓名	身份／權益性質	持有的股份數目	佔已發行股本概約百分比
劉賽飛	實益擁有人	297,574 (附註)	0.008%

附註：

所披露的權益指根據上海世茂員工持股計劃授予的權益。

除上文所披露外，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。

證券權益披露(續)

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2017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。

主要股東權益

於2017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	57.513%
海外投資集團國際有限公司 (「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	57.513%
世盈財經有限公司 (「世盈財經」)	附註3	351,258,942	10.371%

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。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

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2017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

本公司於2017年1月6日已訂立融資協議(「協議」)，獲提供金額為人民幣3,000,000,000元之銀團貸款融資，貸款的期限為首次提款日起計36個月。該協議由(其中包括)本公司作為借款人、上海浦東發展銀行寶山支行、上海銀行股份有限公司徐匯支行、上海農商銀行寶山支行作為初始貸款人，上海浦東發展銀行寶山支行作為牽頭行，以及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行為代理行訂立。

協議規定，倘(a)許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本之實際權益至少51%；或(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之股本、合約或其他方式；或(b)許榮茂先生不再擔任本公司之董事會主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內繼任本公司董事會主席，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。

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(續)

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、檢討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、檢討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、內部監控及風險管理系統、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2017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。

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所載的標準守則為本公司董事進行證券交易的操守守則。在本集團公布中期及年度業績前，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。

企業管治守則

截至2017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。

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。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

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(2016年中期股息：26港仙及特別股息：6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。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，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，2017年8月29日

中期財務資料審閱報告



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90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2017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，並按照協定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，2017年8月29日

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
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	13,954,024	13,493,658
投資物業	6	33,042,086	32,270,913
土地使用權	6	8,246,941	8,218,571
無形資產	6	1,840,658	1,840,658
聯營公司	7	1,316,289	912,465
合營企業	8	9,374,824	9,183,425
應收關聯方款項	9	1,675,784	1,923,231
可供出售金融資產	10	891,848	941,256
遞延所得稅資產		2,359,328	2,298,849
其他非流動資產	11	3,150,572	1,629,639
		75,852,354	72,712,665
流動資產			
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	12	19,992,380	20,256,536
收購土地使用權之預付款項	11	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	10	880,000	3,000,000
應收關聯方款項	9	5,490,074	2,623,314
衍生金融工具		12,607	90,199
受限制現金	13	3,075,155	2,875,658
現金及現金等價物	13	18,929,551	19,359,175
		196,059,909	189,190,340
總資產		271,912,263	261,903,005
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	14	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
		54,887,856	52,456,051

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
非控制性權益			
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
		38,220,156	35,760,942
總權益		93,108,012	88,216,993
負債			
非流動負債			
借貸	15	50,900,038	49,188,203
融資租賃負債		131,989	222,353
遞延所得稅負債		5,884,974	5,666,533
		56,917,001	55,077,089
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	16	29,988,757	27,307,614
應付股息		1,293,423	—
預收款項		30,278,773	31,903,265
應付所得稅		12,661,855	13,682,645
借貸	15	17,597,292	17,755,309
融資租賃負債		177,822	171,420
應付關聯方款項	17	29,889,328	27,788,670
		121,887,250	118,608,923
總負債		178,804,251	173,686,012
總權益及負債		271,912,263	261,903,005

第52頁至第90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 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	5	35,821,777	30,016,400
銷售成本	18	(25,230,859)	(21,549,397)
毛利		10,590,918	8,467,003
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	19	172,316	670,723
銷售及營銷成本	18	(557,632)	(425,439)
行政開支	18	(1,678,451)	(1,608,077)
其他營運開支	18	(126,067)	(129,073)
經營利潤		8,759,620	8,251,241
融資收入		729,117	226,044
融資成本		(373,632)	(682,146)
融資收入／(成本)－淨額	20	355,485	(456,102)
應佔聯營公司及合營企業業績		(134,611)	(187,096)
除所得稅前利潤		8,980,494	7,608,043
所得稅開支	21	(3,614,371)	(3,229,181)
期間利潤		5,366,123	4,378,862
其他全面(虧損)／收入：			
<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(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
期間全面收入總額		5,328,767	4,402,730
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		1,486,879	1,350,533
		5,366,123	4,378,862
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		1,471,655	1,360,338
		5,328,767	4,402,730
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
—基本(人民幣分)	23	114.95	87.55
—攤薄(人民幣分)	23	114.77	87.48

第52頁至第90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22。

中期簡明綜合權益變動表

截至2017年6月30日止六個月

	未經審核								
	附註	本公司權益持有人應佔				總計 人民幣千元	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				
於2017年1月1日的結餘		348,864	396,083	1,802,935	49,908,169	52,456,051	4,500,000	31,260,942	88,216,993
期間利潤		–	–	–	3,879,244	3,879,244	140,402	1,346,477	5,366,123
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		–	–	(21,835)	–	(21,835)	–	(15,224)	(37,059)
– 匯兌儲備		–	–	(297)	–	(297)	–	–	(297)
期間全面收入總額		–	–	(22,132)	3,879,244	3,857,112	140,402	1,331,253	5,328,767
與擁有人的交易：									
收購附屬公司	26(c)	–	–	–	–	–	–	852,519	852,519
收購附屬公司的額外權益	26(d(ii))	–	(96,923)	–	–	(96,923)	–	(1,252,550)	(1,349,473)
出售並無失去控制權的附屬公司權益	26(d(i))	–	–	–	–	–	–	1,633,238	1,633,238
以權益結算及股份支付	14(c)								
– 僱員服務價值		–	–	30,367	–	30,367	–	–	30,367
– 購回股份		–	(65,328)	–	–	(65,328)	–	–	(65,328)
永續資本工具權益		–	–	–	–	–	(140,402)	–	(140,402)
股息及分派	22	–	–	–	(1,293,423)	(1,293,423)	–	(105,246)	(1,398,669)
與擁有人的交易總額		–	(162,251)	30,367	(1,293,423)	(1,425,307)	(140,402)	1,127,961	(437,748)
於2017年6月30日的結餘		348,864	233,832	1,811,170	52,493,990	54,887,856	4,500,000	33,720,156	93,108,012
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：									
收購附屬公司		–	–	–	–	–	–	587,847	587,847
收購附屬公司的額外權益		–	(23,005)	–	–	(23,005)	–	(199,626)	(222,631)
出售並無失去控制權的附屬公司權益		–	–	–	–	–	–	5,293,733	5,293,733
以權益結算及股份支付									
– 僱員服務價值		–	–	28,724	–	28,724	–	–	28,724
– 購回股份		–	(37,199)	–	–	(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		–	(1,187,203)	–	–	(1,187,203)	–	(67,052)	(1,254,255)
與擁有人的交易總額		–	(1,247,407)	169,999	(141,275)	(1,218,683)	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

第52頁至第90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 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動產生／(所用)的現金流量			
經營所得現金淨額		9,703,969	3,206,166
已收利息	20	239,757	226,044
已付利息		(2,740,790)	(2,499,236)
已付中國所得稅		(4,730,788)	(3,179,229)
經營活動產生／(所用)的現金流量淨額		2,472,148	(2,246,255)
投資活動所用的現金流量			
購置物業及設備及投資物業		(1,354,659)	(2,851,700)
出售物業及設備		1,426	2,379
預付土地使用權及其他非流動資產的減少／(增加)		548,798	(3,537,458)
出售附屬公司	26(a)	184,940	803,942
視同出售附屬公司	26(b)	(185,413)	—
收購附屬公司	26(c)	228,375	(66,996)
視同收購附屬公司		—	211,299
購入貨幣期權		(23,832)	—
衍生金融工具結付		49,334	105,775
出售銀行發行之結構性產品投資所得款項	19	37,061	34,461
可供出售金融資產減少／(增加)		2,119,996	(1,670,000)
向合營企業注資	8	(83,000)	(257,890)
向聯營公司注資	7	(580,491)	—
收購股權之預付款項增加	11	(1,569,054)	(1,520,000)
收購股權付款		(1,045,000)	—
向合營企業及聯營公司墊款		(2,619,313)	(2,468,475)
投資活動所用的現金流量淨額		(4,290,832)	(11,214,663)
融資活動產生的現金流量			
借貸及融資租賃負債所得款項	15	18,256,590	35,548,241
償還借貸及融資租賃負債	15	(17,959,096)	(38,948,795)
收購股份		(65,328)	(37,199)
贖回永續資本工具		—	600,000
出售附屬公司的非控制性權益	26(d(i))	1,633,238	5,293,733
收購附屬公司的非控制性權益	26(d(ii))	(1,349,473)	(222,631)
已付永續資本工具持有人股息		(140,402)	—
已付非控制性權益股息		(105,246)	(67,052)
應付附屬公司非控制性權益金額增加	17	1,490,638	4,999,590
借貸產生的受限制現金抵押(增加)／減少	13	(336,903)	1,018,353
融資活動產生的現金流量淨額		1,424,018	8,184,240
現金及現金等價物減少淨額		(394,666)	(5,276,678)
期初的現金及現金等價物		19,359,175	22,591,843
匯率變動的影響		(34,958)	9,378
期末的現金及現金等價物		18,929,551	17,324,543

第52頁至第90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2017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。

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

2 會計政策(續)

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

本集團並無提早採納已頒佈但截至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 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2016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2016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2017年6月30日及2016年12月31日按公允價值計量之資產。

於2017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				
可供出售金融資產				
— 上市股本證券	814,648	—	—	814,648
— 其他金融機構發行的結構性 產品投資	—	—	77,200	77,200
衍生金融工具	—	—	12,607	12,607
總額	814,648	—	89,807	904,455

於2016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				
可供出售金融資產				
— 上市股本證券	133,875	—	730,281	864,156
— 銀行及其他金融機構發行的 結構性產品投資	—	—	3,077,100	3,077,100
衍生金融工具	—	—	90,199	90,199
總額	133,875	—	3,897,580	4,031,455

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。

2017年6月30日計入第三級之衍生金融工具為與摩根士丹利國際有限公司(「摩根士丹利」)訂立之八份貨幣期權合約，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。

2016年12月31日計入第三級之衍生金融工具為與摩根士丹利訂立之六份貨幣期權合約及四份貨幣遠期合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

計入第三級之可供出售金融資產為與金融機構訂立之結構性產品投資，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。

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

於2016年12月31日計入第三級之可供出售金融資產亦包括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至2017年1月3日止的受限制股份，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。截至2017年6月30日止六個月，萬達電影院線的投資由第三級轉撥至第一級。金融資產並無其他重新定級，且不同級別之間沒有轉撥。

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)

按公允價值計入損益之衍生工具

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期初資產結餘	90,199	41,782
購入貨幣期權	23,832	—
於其他收入／其他收益－淨額中確認的收益(附註19)	—	65,174
於融資收入中確認的虧損	(52,090)	—
結付	(49,334)	(105,775)
期末資產結餘	12,607	1,181
融資收入變動	(52,090)	—
「其他收入／其他收益－淨額」下未變現收益的變動	—	1,181

由銀行及其他金融機構發行按公允價值計值之 可供出售金融資產	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期初資產結餘	3,077,100	1,000,000
添置	—	1,670,000
扣減	(3,000,000)	—
於其他全面收入中確認的公允價值收益	100	35,224
期末資產結餘	77,200	2,705,224
「其他全面收入」下未變現收益的變動	100	35,224

4 財務風險管理(續)

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：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
非流動	12,501,934	12,956,634

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

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
	35,821,777	30,016,400

5 分部資料(續)

(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	10,093,336	25,023,736	704,705	—	35,821,777
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)	3,719,046	5,277,062	81,029	(96,643)	8,980,494
所得稅開支					(3,614,371)
期間利潤					5,366,123
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。

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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	80,260,060	168,443,210	17,029,147	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				2,036,063
總資產				271,912,263
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	45,486,052	86,184,469	13,853,786	145,524,307
企業借貸				25,468,926
遞延所得稅負債				5,884,974
其他負債				1,926,044
總負債				178,804,251

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2016年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資		酒店業務 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		
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	77,302,732	159,972,616	16,279,050	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				2,018,303
總資產				261,903,005
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	46,437,657	78,941,880	13,151,120	138,530,657
企業借貸				28,772,161
遞延所得稅負債				5,666,533
其他負債				716,661
總負債				173,686,012

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。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2017年6月30日止六個月

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2017年1月1日的期初賬面淨值	13,493,658	32,270,913	8,218,571	1,840,658	55,823,800
添置	701,598	412,637	54,668	—	1,168,903
收購附屬公司	24	—	—	—	24
公允價值收益	—	358,536	—	—	358,536
折舊／攤銷	(241,157)	—	(34,004)	—	(275,161)
出售附屬公司	(56)	—	—	—	(56)
出售	(1,426)	—	—	—	(1,426)
匯兌儲備	1,383	—	7,706	—	9,089
於2017年6月30日的期末賬面淨值	13,954,024	33,042,086	8,246,941	1,840,658	57,083,709
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

附註：

(a) 無形資產包括業務合併產生的商譽。

6 資本開支(續)

(b) 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
按公允價值計值之投資物業		
期初結餘	30,066,640	28,452,815
添置－轉撥自發展中物業	—	60,703
添置－建築成本及其他	370,864	81,078
出售	—	(2,598,000)
公允價值收益	358,536	1,276,104
期末結餘	30,796,040	27,272,700

投資物業於2017年6月30日及2016年6月30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，乃採用固定年期及復歸法根據資本化現有租約所得租金收入淨額及參照相關物業市場近期可資比較銷售交易的復歸價值而釐定。估值採用的重大不可觀察輸入參數包括市價、市場租金、固定年期及復歸回報率。

發展中投資物業的估值乃參考市場資本化率及近期可資比較銷售交易採用餘值法釐定(假設根據最新發展計劃，物業已於估值日期落成，已扣除落成項目產生的估計成本及開發商的估計利潤率)。

6 資本開支(續)

(b) 投資物業(續)

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2017年6月30日止六個月		
	已落成投資物業	發展中投資物業	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	21,316,400	8,750,240	30,066,640
添置	90,122	280,742	370,864
轉撥自已落成投資物業	(5,830,000)	5,830,000	—
公允價值調整產生的收益淨額	309,878	48,658	358,536
期末結餘	15,886,400	14,909,640	30,796,040

	截至2016年6月30日止六個月		
	已落成投資物業	發展中投資物業	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	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

計入第三級之投資物業為所有已落成投資物業及若干發展中的投資物業。

期內於第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

於2017年6月30日，人民幣2,246,046,000元(2016年12月31日：人民幣2,204,273,000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)。

7 聯營公司

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期初結餘	912,465	898,275
應佔業績	141,164	84,103
轉撥至一間附屬公司	—	(33,000)
注資(附註(a))	580,491	—
轉撥至一間合營企業(附註(b))	(317,831)	—
期末結餘	1,316,289	949,378

附註：

- (a) 截至2017年6月30日止六個月，本集團投資三間新聯營公司，投資額為人民幣220,243,000元，並對一間現有聯營公司額外注資人民幣280,000,000元。本集團亦以代價人民幣80,248,000元向一名第三方收購廣州市利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)的6.67%股權(附註(b))。
- (b) 2017年6月，本集團以代價人民幣80,248,000元收購廣州利合的6.67%股權，並根據修訂後的章程取得共同控制權，廣州利合其後成為本集團合營企業。

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2017年6月30日及 截至2017年6月30日止六個月	10,473,950	(9,157,661)	636,258	141,164

8 合營企業

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期初結餘	9,183,425	9,784,898
注資(附註(a))	83,000	257,890
轉撥自附屬公司(附註(b))	910,460	251,000
轉撥自一間聯營公司(附註7(b))	317,831	—
轉撥至附屬公司(附註(c))	(844,117)	(587,847)
應佔業績	(275,775)	(271,199)
期末結餘	9,374,824	9,434,742

附註：

- (a) 截至2017年6月30日止六個月，本集團分別注資人民幣33,000,000元及人民幣50,000,000元設立兩間合營企業，佔註冊資本分別33%及50%。
- (b) 截至2017年6月30日止六個月，本集團出售全資附屬公司瀋陽兆隆地產開發有限公司(「瀋陽兆隆」)的50%股權，而本集團於瀋陽兆隆的餘下權益則保留作為合營企業。該項出售導致現金流入淨額人民幣184,940,000元及虧損淨額人民幣23,850,000元(附註26(a))。
- 截至2017年6月30日止六個月，若干第三方向兩間當時的全資附屬公司注資。根據有關協議，本集團與第三方將共同控制該等實體的營運。該項出售導致現金流出淨額人民幣185,413,000元及收益淨額人民幣2,028,000元(附註26(b))。
- (c) 2017年3月，本集團收購武漢世茂天潤置業有限公司(「武漢天潤」)的2%股權，武漢天潤成為具有非控制性權益的附屬公司。該項收購導致現金流入淨額人民幣228,345,000元及收益淨額人民幣34,183,000元(附註26(c))。

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2017年6月30日及 截至2017年6月30日止六個月	60,960,513	(51,585,689)	2,056,337	(275,775)

9 應收關聯方款項

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	1,151,432	1,298,879
— 聯營公司	524,352	624,352
	1,675,784	1,923,231

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。

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016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	738,928	2,195,889
— 合營企業	4,750,986	427,265
	5,490,074	2,623,314

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

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
可供出售金融資產，計入非流動資產		
上市證券：		
— 股本證券		
— 無禁售期(附註(a))	814,648	133,875
— 有禁售期(附註(b))	—	730,281
其他金融機構發行的結構性產品投資(附註(c))	77,200	77,100
	891,848	941,256
可供出售金融資產，計入流動資產		
銀行發行的結構性產品投資(附註(c))	880,000	3,000,000
	1,771,848	3,941,256

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) 於2016年12月31日，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)。於2017年1月3日，該等證券在禁售期完結後記入無禁售期上市證券。
- (c) 於2017年6月30日，銀行發行的結構性產品投資指一系列以浮動利率計息的金融產品(按成本計值)。該等產品按市場利率定價，並於一年內到期。其他金融機構發行的結構性產品投資指一系列以浮動利率計息的金融產品(按公允價值計值)。

於2016年12月31日，銀行及其他金融機構發行的結構性產品投資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以及應收融資租賃款項。

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2017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366,173,000元(2016年12月31日：人民幣969,639,000元)，該筆款項計入非流動資產。於2017年6月30日，本集團就供發展待售物業的土地預付人民幣19,780,936,000元(2016年12月31日：人民幣17,950,915,000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2017年6月30日，本集團就收購若干股權預付人民幣2,229,054,000元(2016年12月31日：人民幣660,000,000元)。

12 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
	19,992,380	20,256,536

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)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。

12 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項(續)

(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
	4,419,178	4,623,286

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
	4,419,178	4,623,286

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	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	229,103	375,422
超過90天至365天內	340,703	225,516
超過365天	254,890	332,317
	824,696	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。

13 現金及現金等價物及受限制現金

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
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
	<u>22,004,706</u>	<u>22,234,833</u>

於2017年6月30日，本集團約人民幣451,226,000元(2016年12月31日：人民幣588,632,000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。此外，現金約人民幣2,623,929,000元(2016年12月31日：人民幣2,287,026,000元)已作為本集團借貸的抵押品。

本集團現金及現金等價物及受限制現金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2017年6月30日，銀行存款的實際利率為0.34%(2016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 等值 千港元 人民幣千元	
法定：				
於2017年6月30日及2016年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2017年1月1日		3,399,381	339,938	348,864
註銷股份(附註)		(12,359)	(1,236)	—
於2017年6月30日		<u>3,387,022</u>	<u>338,702</u>	<u>348,864</u>
於2016年6月30日及2016年1月1日		<u>3,472,572</u>	<u>347,257</u>	<u>356,275</u>

14 股本(續)

(a) 本公司股本詳情如下(續)：

附註：

2016年7月4日至2016年12月30日，本公司於香港聯交所購回自身85,549,000股股份，其中12,359,000股股份於截至2017年6月30日止六個月期間註銷，73,191,000股股份於截至2016年12月31日止年度註銷。收購股份所付款項總額為874,917,561港元，相當於人民幣758,374,125元，截至2016年12月31日止年度已自股東權益內的股份溢價扣除。

(b) 員工持股計劃

於2017年6月30日，根據上海世茂股東於2017年5月9日批准並將於授出日期後60個月結束時屆滿的員工持股計劃(「員工持股計劃」)，該計劃已於二級市場購回上海世茂合共2,313,168股普通股，總成本為人民幣11,096,000元。員工持股計劃旨在為參與者提供持有上海世茂股權的機會，以提高有關參與者的積極性，提升表現和效率。2017年5月，已根據該計劃向上海世茂的合資格僱員授出合共2,313,168股上海世茂普通股的期權，不設行使價，亦毋須達成任何條件。已授出的期權鎖定期為12個月至2017年7月3日。於2017年6月30日，並無任何股份已歸屬或失效。

(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款及條件(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2017年6月30日，該信託於市場購買30,156,500股普通股，總額為401,997,000港元(相等於人民幣328,637,000元)，其中25,953,153股股份根據股份計劃授予合資格僱員，15,858,565股股份已歸屬，以及2,195,002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該信託持有。

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	
	2017年	2016年
期初尚未歸屬的股份	3,517,115	4,730,902
已授出	7,899,586	3,517,115
已歸屬	(3,061,698)	(2,387,734)
已失效	(455,417)	(293,779)
期末尚未歸屬的股份	7,899,586	5,566,504

截至2017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105,538,469港元(相等於人民幣91,598,948元)(2016年：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	
	於6月30日	
	2017年	2016年
	千股	千股
已發行股份	3,387,022	3,472,572
股份計劃的庫存股份	(14,298)	(12,907)
發行在外股份	3,372,724	3,459,665

15 借貸

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016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))	6,574,887	8,525,901
— 無抵押	6,502,775	2,692,844
來自其他金融機構的長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	2,452,000	2,452,000
— 無抵押	1,142,534	1,094,466
高級票據—有抵押(附註(ii))	11,476,222	17,266,917
中期票據—無抵押(附註(iii))	4,000,000	5,000,000
長期債券(附註(iv))	12,164,781	10,864,781
境內公司債券(附註(vi))	9,710,716	9,705,620
	54,023,915	57,602,529
減：須於一年內償還的長期銀行借貸部分	(500,343)	(544,125)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸部分	(123,534)	(344,466)
須於一年內償還的高級票據部分	—	(5,525,735)
須於一年內償還的中期票據部分	(2,500,000)	(2,000,000)
須於一年內償還的金額	(3,123,877)	(8,414,326)
	50,900,038	49,188,203
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	3,051,589	3,188,983
— 無抵押	8,732,826	2,105,000
來自其他金融機構的短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	65,000	46,000
— 無抵押	624,000	1,000
短期債券—無抵押(附註(v))	2,000,000	4,000,000
長期借貸的即期部分	3,123,877	2,888,591
高級票據的即期部分	—	5,525,735
	17,597,292	17,755,309

15 借貸(續)

借貸變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	66,943,512	69,820,992
新增借貸	18,256,590	35,548,241
合營企業變更為附屬公司	1,937,000	473,990
發行開支攤銷	16,632	21,130
借貸減少	(17,891,424)	(38,948,795)
出售附屬公司	(209,540)	(500,000)
外匯(收益)/虧損	(555,440)	530,174
於6月30日的期末結餘	68,497,330	66,945,732

附註：

- (i) 於2017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12,143,476,000元(2016年12月31日：人民幣14,212,883,000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2017年6月30日，人民幣165,578,000元(2016年12月31日：人民幣147,500,000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：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	3,039,239	2,163,756
投資物業	7,173,279	12,630,800
土地使用權	684,326	1,647,135
發展中物業	26,906,962	26,992,358
持作銷售用途的落成物業	7,428,140	6,581,322
受限制現金	2,623,929	2,287,026
	47,855,875	52,302,397

15 借貸(續)

附註(續)：

- (ii) 於2013年1月14日，本公司發行本金總額達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，已於2017年2月6日提前贖回。

於2014年1月22日，本公司發行本金總額達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，本公司發行本金總額300,000,000美元於2022年2月10日到期的固定利率8.375%高級票據。

本公司可選擇按該等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。

- (iii) 於2014年4月15日，上海世茂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，已於2017年4月12日贖回。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。
- (iv) 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日到期的固定年利率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。於2016年7月12日，上海世茂發行第一期本金總額達人民幣1,500,000,000元於2019年7月12日到期的固定利率3.38%公司債券。於2017年1月6日，上海世茂發行第一期本金總額達人民幣1,300,000,000元於2020年1月5日到期的固定利率4.50%公司債券。
- (v) 於2016年1月12日，上海世茂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。於2016年10月20日，上海世茂發行本金總額達人民幣2,000,000,000元於2017年10月20日到期的固定利率2.98%短期融資券。

15 借貸(續)

附註(續)：

- (vi) 世茂房地產控股有限公司分別於2016年1月14日、2016年8月3日、2016年9月22日、2016年9月22日及2016年9月22日發行本金總額分別達人民幣4,000,000,000元、人民幣540,000,000元、人民幣1,000,000,000元、人民幣3,000,000,000元及人民幣1,200,000,000元的境內公司債券，固定利率分別為4.8%、4.3%、3.7%、3.9%及4.1%，分別於2021年1月14日、2021年8月3日、2018年9月22日、2019年9月22日及2021年9月22日到期。

借貸賬面值以下列貨幣計值：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
人民幣	42,951,538	44,376,073
港元	4,327,096	4,405,911
美元	20,301,690	17,266,917
澳元	390,743	376,178
日圓	526,263	518,433
期末結餘	68,497,330	66,943,512

16 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))	2,496,671	3,345,545
	29,988,757	27,307,614

16 應付貿易賬款及其他應付賬款(續)

附註：

(a) 根據發票日期，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	431,430	849,231
	24,206,076	21,220,985

(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	59,749	101,169
	2,496,671	3,345,545

17 應付關聯方款項

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
合營企業	17,055,297	16,297,129
聯營公司	2,322,104	2,470,252
非控制性權益	10,511,927	9,021,289
總額	29,889,328	27,788,670

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。

應付關聯方款項的結餘無抵押、免息及無固定還款期。

18 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	24,770,886	20,030,416
包括：資本化利息	2,213,516	1,943,018
土地成本及建築成本	21,833,201	17,774,395
銷售物業的營業稅及其他徵費	203,398	1,174,839
員工成本—包括董事酬金	841,327	820,071
企業及辦公開支	476,127	459,497
廣告、宣傳和佣金成本	342,143	316,730
酒店營運產生的直接開支	393,537	278,973
折舊(附註6)	241,157	219,494
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	132,788	156,903
經營租賃租金開支	82,543	81,449
土地使用權攤銷(附註6)	34,004	51,303
慈善捐款	11,352	46,080
投資物業產生的直接開支	10,193	17,432
核數師酬金	4,425	4,200
應收賬款減值(轉回)/撥備	(12,001)	1,197
其他	61,130	53,402
銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他營運開支總額	27,593,009	23,711,986

19 其他收入/其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已收政府補助金	53,447	72,148
衍生金融工具之收益	—	65,174
出售銀行發行之結構性產品的投資所得收益	37,061	34,461
收購股權及取得控制權之收益(附註26(c))	34,183	—
出售附屬公司之(虧損)/收益(附註26(a)(b))	(21,822)	454,269
其他	69,447	44,671
	172,316	670,723

中期簡明綜合財務資料附註
截至2017年6月30日止六個月

20 融資(收入)/成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資收入		
—短期銀行存款利息收入	(239,757)	(226,044)
—淨匯兌收益	(489,360)	—
融資收入	(729,117)	(226,044)
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	1,236,827	1,344,433
—毋須於五年內全數償還	422,522	208,170
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	439,037	348,725
—毋須於五年內全數償還	320,152	299,883
其他金融機構借貸利息		
—須於五年內全數償還	182,992	447,116
	2,601,530	2,648,327
減：資本化利息	(2,227,898)	(2,286,204)
淨匯兌損失	—	534,519
減：資本化匯兌損失	—	(214,496)
融資成本	373,632	682,146
融資(收入)/成本—淨額	(355,485)	456,102

21 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 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
	3,482,129	3,227,806
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	—
	132,242	1,375
	3,614,371	3,229,181

(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%徵收，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，以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用，亦可能須繳付10%預扣稅。

22 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
	2,576,363	2,236,588

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。

23 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)	3,879,244	3,028,329
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,374,770	3,459,008
每股基本盈利(人民幣分)	114.95	87.55

每股攤薄盈利乃就股份計劃授出的股份(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)	3,879,244	3,028,329
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,374,770	3,459,008
就根據股份計劃授出的股份調整(千股)	5,200	2,928
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,379,970	3,461,936
每股攤薄盈利(人民幣分)	114.77	87.48

24 或然負債及財務擔保合同

(a) 本集團有以下或然負債：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	24,853,396	20,614,857

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的日期開始，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	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
就借貸提供擔保	2017-2021	6,944,686	6,298,249

附註：

本集團及其他股東按彼等各自所持若干合營企業及聯營公司的股權比例就銀行借貸提供擔保。於2017年6月30日，本集團所提供的相關擔保為人民幣6,944,686,000元(2016年12月31日：人民幣6,298,249,000元)。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。

24 或然負債及財務擔保合同(續)

(c) 訴訟或然事項

一間銀行對本公司附屬公司上海世茂提起訴訟，稱上海世茂須代上海世茂的聯營公司杭州世茂世紀置業有限公司(「杭州世茂」)償還借貸本息共計約人民幣390,000,000元，乃由於杭州世茂陷入財務困難，而上海世茂為其借貸提供擔保。截至2016年12月31日止年度，已於「其他收入／其他收益－淨額」確認撥備費用約人民幣53,210,000元。董事認為，經考慮適當法律意見後，該等法律訴訟後果不會導致重大超出2017年6月30日所撥備估計金額的虧損。

對於其他針對本集團的訴訟，董事認為截至2017年6月30日，該等訴訟不會導致本集團經濟利益資源的流出。

25 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	25,942,799	25,840,875
	44,831,907	42,931,707

(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	166,557	190,850
	686,091	755,884

26 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易

(a) 出售附屬公司(失去控制權)

於截至2017年6月30日止六個月內，本集團出售了當時一間全資附屬公司的50%股權，總代價為人民幣190,460,000元。

出售之資產淨值與出售之虧損及現金流入列示如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	5,520
發展中物業	1,442,432
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	360,050
持作銷售用途的落成物業	281,984
物業及設備	38
遞延所得稅資產	37,397
借貸	(209,540)
預收款項	(1,518)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,511,593)
可識別總資產淨值	404,770
總代價	190,460
合營企業保留權益之公允價值	190,460
所出售之資產淨值	(404,770)
出售虧損(附註19)	(23,850)
總代價	190,460
減：所出售實體之現金及現金等價物	(5,520)
出售產生之現金流入淨額	184,940

26 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(b) 視同出售附屬公司

截至2017年6月30日止六個月，由於兩位新投資者對當時兩間全資附屬公司南寧世茂投資有限公司及福建世茂瑞盈房地產開發有限公司注資，本集團失去對該等公司的控制權。本集團所持該等公司的餘下權益的公允價值分別為人民幣220,000,000元及人民幣500,000,000元。相關注資完成後，該等公司成為本集團的合營企業。

	人民幣千元
現金及現金等價物	185,413
發展中物業	303,380
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	680,995
物業及設備	18
遞延所得稅資產	676
應付貿易賬款及其他應付賬款	(452,510)
可識別總資產淨值	717,972
合營企業保留權益之公允價值	720,000
所出售之資產淨值	(717,972)
出售收益(附註19)	2,028
出售產生之現金流出淨額	(185,413)

26 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(c) 收購附屬公司

2017年3月，本集團收購合營企業武漢天潤的2%股權，代價為人民幣35,132,000元。本集團於收購後擁有武漢天潤的52%股份。業務合併前，於該合營企業的投資賬面值為人民幣844,117,000元。該項收購導致現金流入淨額人民幣228,345,000元，並因而確認收益人民幣34,183,000元。

截至2017年6月30日止六個月，本集團取得附屬公司泉州美亞環境工程有限公司、泉州美亞商業管理有限公司及上海聚績典當有限公司的控制權，總代價為人民幣10,000,000元。該項收購導致現金流入淨額人民幣30,000元。

下表概列於收購日之已付代價、所收購資產、所承擔負債及非控制性權益的公允價值。

	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：	
現金及現金等價物	273,507
發展中物業	1,478,341
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	8,869,596
物業及設備	24
借貸	(1,937,000)
預收款項	(1,127,971)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(5,780,546)
可識別總資產淨值	1,775,951
非控制性權益	(852,519)
所收購之總資產淨值	923,432
先前持有合營企業權益的賬面值(附註8)	(844,117)
已付現金代價	(45,132)
收購收益(附註19)	34,183
已付現金代價	(45,132)
所收購實體之現金及現金等價物	273,507
收購產生之現金流入淨額	228,375

26 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(d) 與非控制性權益進行的交易

(i) 非控制性權益注資

截至2017年6月30日止六個月，非控制性權益向本集團多次注資，總代價為人民幣1,633,238,000元，相等於收購日所收購非控制性權益的賬面值。

(ii) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

截至2017年6月30日止六個月，本集團以總代價人民幣1,349,473,000元收購附屬公司的其他權益。本集團確認非控制性權益及本公司權益持有人應佔權益分別減少人民幣1,252,550,000元及人民幣96,923,000元。期內，本集團所有者權益變動對本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	收購日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	1,252,550
付予非控制性權益的代價	(1,349,473)
於權益確認的已付超額代價	(96,923)

27 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57.513%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聯方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	4,393	1,614

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金		
—薪金和其他短期僱員福利	9,004	7,710
—退休計劃供款	155	146
	9,159	7,856

(c) 2017年5月29日，本集團收購了Shimao International Holdings Limited全資擁有的一間在英屬處女群島成立的公司的權益，最終控制人為許榮茂先生。總代價人民幣138,730,000元已於2017年6月支付。該公司及附屬公司的主要業務為物業開發及酒店營運。於2017年6月30日，該公司擁有的土地已作保留，仍未破土。

28 報告日後事項

2017年7月11日，上海世茂發行了為數人民幣2,500,000,000元的長期債券，固定年利率為4.95%。於2017年7月12日，上海世茂已提取該筆總款額。