

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2018年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

1. 2018年上半年簽約額為人民幣723.2億元，同比大幅上升60.3%。簽約面積由2017年同期的271萬平方米增加至2018年上半年的451萬平方米，同比大幅上升66.5%。
2. 於2018年6月30日，本集團的土地儲備約為5,162萬平方米(權益前)。於2018年上半年，本集團新增土地儲備773萬平方米(權益前)。
3. 營業額上升18.8%至人民幣425.71億元(2017年上半年：人民幣358.22億元)。酒店、租金和物業管理及其他收入上升14.7%至人民幣18.98億元。
4. 毛利率由2017年同期的29.6%上升至31.0%。毛利額上升24.7%至人民幣132.07億元(2017年上半年：人民幣105.91億元)。
5. 股東應佔核心業務淨利潤上升20.2%至人民幣44.01億元(2017年上半年：人民幣36.61億元)。股東應佔核心業務淨利潤率由2017年同期的13.4%上升0.9%至14.3%。
6. 於2018年6月30日的淨負債率為62.7%，較2017年12月31日上升3.8%。本集團資金充裕，包括賬面現金約為人民幣360.36億元，可動用之銀行授信餘額約為人民幣200.00億元。
7. 董事會宣派中期股息每股50港仙(2017年上半年：中期股息40港仙)，同比上升25%。

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2018年6月30日止六個月中期業績報告。

市場回顧

2018年上半年，中國經濟形勢整體保持穩健，供給側改革持續推進。與此同時，國際環境的劇烈變化與國內政策調控等因素的迭加效應，加大了市場的不確定性。面對複雜的市場環境，本集團積極應對，精細管理、穩健經營，不僅保持了較高回款和利潤提升，在財務資本創新方面也取得了新突破，踐行「成為行業引領者，打造百年世茂」的願景。無論行業市場環境多變，發展過程會經歷困頓曲折，本集團必將堅定地秉承戰略目標，牢牢把握市場節奏，穩居行業龍頭之列。

業績表現

本集團開發物業方面，其於2018年年初訂下的全年合約銷售額目標為人民幣1,400億元，有賴於本集團優質的銷售資源、產品結構以及全國項目的放量，合約銷售於6月刷新單月新高，最終實現上半年合約銷售額人民幣723.2億元，完成全年銷售目標約51.7%，累計銷售面積達450.9萬平方米。回款金額為人民幣550億元，較2017年上半年大幅上升52.8%，毛利率由2017年同期的29.6%提升為31.0%，股東應佔核心業務淨利潤率由2017年同期的13.4%提升為14.3%；投資物業方面，上半年租金收入同比增長2.4%至人民幣3.9億元。

為回饋股東支持，本公司董事會(「董事會」)宣派截至2018年6月30日止六個月中期股息每股50港仙(2017年中期股息：每股40港仙)。

2018年，本集團在地產開發方面，長期緊跟國家級戰略方向進行區域深耕，聚焦國家宏觀戰略政策支撐、經濟發展活力高的城市群區域。在快節奏、強競爭的行業環境下，本集團持續精研與提升產品力，頂級別墅龍胤系與高端公寓天譽產品線逐步問市，標準產品線覆蓋率達到81%，為銷售業績的爆發奠定堅實的基礎。在提升市場品牌知名度的同時，進一步強化產品溢價及行銷能力，助推下半年銷售業績再增速。本集團有信心且有決心在年底超額達成既定的人民幣1,400億元銷售目標。

土地儲備

關鍵業績指標全面增長的同時，本集團土地儲備也得到了有力夯實。2018年上半年新增土地儲備773萬平方米(權益前)。目前，本集團旗下擁有213個項目，分佈於全國84個城市，共5,162萬平方米(權益前)優質土地，貨值已超人民幣8,800億元。本集團不僅佈局一二線城市，也關注一二線周邊可承載外溢需求的三四線城市。縱觀發展版圖，本集團在全國熱點區域均已擁有充足的資源儲備。優質的土地資源儲備及相對低廉的土地成本，為長遠發展提供持續且有力的支撐。同時，本集團回應國家發展戰略，積極投身「粵港澳大灣區」及「杭州灣大灣區」的建設。目前在「粵港澳大灣區」的土儲貨值已達人民幣2,000億元。3月，世茂深港國際中心項目正式奠基，不僅拉開了「粵港澳大灣區」新地標的篇章，也標誌著深圳與香港的合作邁向了全新高度。

財務策略

在今年房地產金融監管趨嚴的政策環境下，本集團繼續堅持穩健的財務策略，同時積極拓展創新融資方式。

為積極應對金融環境的變化，本集團完成了境內外多項融資活動。1月發行5億美元高級票據，票面利率5.2%；3月首發人民幣9.5億元點心債，6月再發12億元人民幣點心債，利率5.75%；7月發行全國首單住房租賃儲架式租金ABS，儲架規模人民幣10億元，期限20年，首期發行人民幣5億元，票面利率5.6%。此外，本集團下屬上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)於2月及3月分別發行3年期中期票據人民幣8億元及人民幣7億元，並於4月發行人民幣10億元短期融資券。通過多渠道融資方式，本集團2018年中期融資成本控制在5.6%的良好水平。

本集團以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、穆迪及惠譽國際分別維持「BB+」、「Ba2」及「BBB-」的信用等級；中誠信國際及聯合評級等機構維持「AAA」的主體最高信用等級。此外，本集團下屬上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)獲得聯合評級、東方金誠「AAA」的主體最高信用等級，本集團下屬上海世茂獲得聯合評級維持「AAA」的主體最高信用等級。

組織提效

2017年起，本集團提出「放權」新政，在本集團內部各業務單元推行「公司化」。在明晰權利與責任的基礎上，充分授權一線，進一步培育主人翁意識，釋放生產力，讓本集團旗下各業務單元成長為具有強大作戰能力、創新能力和應變能力的團隊，全面實現組織提效。

2018年上半年，這一組織變革深層次、根本性的正面影響已初步顯現。本集團福建地區公司以人民幣262億元的銷售金額穩居福建首位，並在廈門、泉州、平潭、晉江及石獅等地奪得城市銷冠，市場份額遙遙領先。深耕福建所取得的成績恰恰也是組織變革帶來的強勁發展動力的縮影，這種動力也將驅使世茂在未來經營的持續性、發展的成長性及競爭的領先性中搶佔先機。

多元並進

本集團致力於助動城市發展、為城市賦能，這也為實現整體有品質的增長注入了可持續發展的基因和強勁的內驅力。

酒店業務方面，本集團通過與喜達屋資本合作，以豐富經驗與雄厚資本為支撐，打造中國民族酒店品牌。截至7月，世茂喜達酒店集團（「世茂喜達」）成立一周年之際，已擁有御榕莊、茂御、世御、茂御居、睿選尚品和睿選6個各具特色的酒店品牌，實現全系列品牌陣容。目前，世茂喜達旗下8家酒店已穩步經營，47家蓄勢待發，其中包含6家海外酒店。

經過10餘年耕耘，克服重重困難打造的上海世茂佘山深坑酒店即將於第四季度亮相，在為城市創造稀缺價值的同時鑄造新的名片。在堅持和追求可持續及綠色發展的道路上，世茂人永不止步，持續地為建設美麗中國奉獻佳作。

商業業務方面，經過10餘年的發展，世茂商業板塊已進入25個城市，擁有超過45個商業項目。2018年下半年，坐鎮「中華商業第一街」南京東路的上海世茂廣場，歷經18個月大刀闊斧的改造升級，即將重裝啟幕，是本集團兌現打造具有獨特影響力商業品牌的新起點。

此外，依託國際化產業集群優勢和文創資源，本集團與日本三麗鷗深度合作定制的中國首個「Hello Kitty上海灘時光之旅」的主題館將落地上海世茂廣場，成為南京東路步行街的文化新亮點。

在城市轉型升級大背景下，本集團與全球領先的人工智慧平台商湯科技建立全面戰略合作夥伴關係，深度契合城市需求，為城市智能升級貢獻力量。

社會責任

融責任於血脈，以匠心為傳承。強勁增長背後，本集團亦時刻關注企業社會責任的落實，發揮資本優勢，踐行責任與擔當。

「中華文化的生命力，離不開歷史文物的傳承與見證」，本集團積極投身中華文化保護事業，以捐贈《絲路山水地圖》攜手故宮，為樹立中華文化自信注入新力量。

「青年興則國家興，青年強則國家強」，本集團通過推動「四海一家·絲路長安」等活動，搭橋香港青年體驗長安古都、絲路之美，增強兩地青年交流，樹立深刻民族自豪感，共尋中華文化根脈。

「樂善有恒，愛心傳遞」，本集團亦積極投身醫療扶貧，以定向捐資形式，參與「一帶一路消除白內障致盲行動」、「西藏包蟲病專項防治」等行動，與相關組織機構共攜手，為受病疾所侵的患者帶來光明與希望之光，促進社會共榮。

致謝

「時代在發展，幸福靠奮鬥」。本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的全體股東、合作夥伴和客戶，以及與本公司共同努力的全體員工、管理層和董事，致以衷心的感謝和深切的敬意。

本集團以可持續發展基因和強勁內驅力，塑造百年企業文化，以企業社會責任擔當和助力人民美好生活理念，成為新時代踐行者。「以不息為體，以日新為道」，與人民同幸福，與城市共成長，與祖國共發展！

許榮茂
主席

香港，2018年8月28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2018年6月30日止，本集團營業額達到人民幣425.7億元，較2017年同期人民幣358.2億元增長18.8%。期內物業銷售收入為人民幣406.7億元，佔收益總額的95.5%，較2017年同期增長19.0%。2018年上半年平均入賬銷售價格為每平方米人民幣12,740元。2018年上半年本集團旗下入賬項目總數為76個，較2017年同期的70個為多。其中，泉州世茂璀璨天城成績斐然，入賬銷售收入達人民幣30.28億元；第二位為泉州石獅世茂摩天城，入賬銷售收入達人民幣22.50億元；第三位為青島世茂公園美地，入賬銷售收入達人民幣19.75億元。

2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2018年上半年本集團合約銷售額達人民幣723.2億元，完成全年銷售目標約51.7%。累計銷售面積達450.9萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣16,039元。

2018年上半年，一二線熱點城市樓市有低位反彈趨勢，同時一二線城市對低線城市的樓市需求傳導效應仍持續。本集團在各線城市的推盤力度均衡，策略正確。展望2018年下半年，本集團將推出約789萬平方米的可售面積，連同截至2018年6月30日止約299萬平方米的可售面積，本集團於2018年下半年可出售總面積約為1,088萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2018年上半年，本集團新開工面積達796萬平方米，在建面積達2,418萬平方米，竣工的總樓面面積約為400萬平方米，較去年同期的339萬平方米上升18.0%。展望2018年下半年，新開工面積約1,100萬平方米，施工樓面面積約3,000萬平方米，竣工樓面面積約500萬平方米。

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

報告期內，本集團分別於深圳、天津、鄭州、福州、龍岩、台州、漳州、北京、寧波、石家莊、泉州、濟南、長春、惠州、莆田、南平、廈門、德陽、嘉興、溫州、淄博、福安、三明、湖州、宜興、銀川、長沙及吉安等地增加土地儲備773萬平方米(權益前)，其中底價招拍掛、收購、合作佔比約40%。目前，本集團旗下擁有213個項目，分佈於全國84個城市，共5,162萬平方米(權益前)的優質土地，優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為本集團在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

本集團於報告期內已收購及收購中的土地如下：

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)	(平方米)	(人民幣元)	
1. 深圳前海深港合作區 十九單元3街坊	2018年1月	商業性辦公	2,250	73,500	30,612	100%
2. 天津武清2016-70號地塊	2018年1月	住宅、商服、科教	3,199	266,485	12,004	100%
3. 鄭州管城區金鑼灣項目	2018年1月	商業及住宅	863	451,113	3,750	51%
4. 深圳坪山中心	2018年1月	商業及服務業	1,124	182,000	10,291	60%
5. 福州2017-49(三江口)	2018年1月	住宅	560	187,910	8,760	34%
6. 龍岩上杭榮譽項目	2018年1月	住宅	125	60,750	4,031	51%
7. 福州晉安2017-57和58	2018年1月	住宅	1,405	151,397	9,280	100%
8. 台州椒江區章安項目	2018年1月	住宅、商業	341	222,292	4,517	34%
9. 漳州2017P08 (龍文區閩南水鄉05地塊)	2018年1月	住宅、商服、養老	1,836	333,826	10,784	51%
10. 漳州2017P11(龍文區安得廣地塊)	2018年1月	住宅、商服	148	72,957	2,029	100%
11. 北京豐台小瓦窯地塊	2018年1月	住宅	1,531	76,160	41,032	49%
12. 寧波鎮海區駱駝項目	2018年2月	住宅、商業	353	81,200	8,706	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)	(平方米)	(人民幣元)	
13. 漳州丹霞地塊	2018年2月	商住綜合	157	95,347	5,500	30%
14. 石家莊鹿泉地塊	2018年2月	住宅	145	38,297	4,725	80%
15. 泉州悅信二期	2018年3月	商服	167	108,381	2,530	61%
16. 濟南濟陽澄波湖	2018年3月	住宅、商業	421	419,711	1,432	70%
17. 長春蓮花山92、94、98、99、102	2018年3月	住宅	254	496,289	819	63%
18. 廣東惠東青雲	2018年3月	住宅、商業	456	152,545	2,993	100%
19. 泉州台商S2017-06(百崎湖)	2018年3月	商業、住宅	870	482,412	3,060	59%
20. 龍岩S2018拍-1(東山B08)	2018年3月	住宅	136	63,085	2,156	100%
21. 莆田大院	2018年3月	零售商業、 住宅	410	152,258	4,762	57%
22. 泉州晉江P2017-22(新塘)	2018年4月	商業、住宅	857	268,632	3,190	100%
23. 福州宗地2018-01地塊	2018年4月	普通商品住宅、 商場、餐廳	662	231,902	14,282	20%
24. 福州宗地2018-03地塊	2018年4月	普通商品住宅	590	51,009	11,567	100%
25. 南平高鐵新區B6-1(2018-拍J03)	2018年4月	商業、住宅	102	125,629	811	100%
26. 南平2011-J-07, B地塊二期 (13-1-50-2)(永森)	2018年4月	其他普通商品住房	64	170,414	1,250	30%
27. 廈門X2017P07(翔安新圩)	2018年4月	住宅	903	45,880	19,682	100%
28. 南平延平區2018-J-1	2018年4月	其他普通商品住房	95	67,680	1,404	100%
29. 德陽60畝	2018年4月	R21(住宅, 不得 相容商業)	651	132,441	4,918	100%
30. 福州福清2018拍-15	2018年5月	商服、住宅	1,202	299,976	4,007	100%
31. 嘉興平湖2018平-29號項目	2018年5月	城鎮住宅	1,322	146,971	8,996	100%
32. 福州閩清新城	2018年5月	商住	85	120,934	3,498	20%

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)	
33. 泉州聚龍小鎮	2018年5月	商業、住宅	494	255,737	3,785	51%
34. 溫州平陽縣龍江鎮濱江中心片 F-01-01地塊	2018年5月	城鎮住宅、 批發零售	804	120,016	6,703	100%
35. 溫州平陽縣龍江鎮濱江中心片 F-02-01地塊	2018年5月	城鎮住宅、 批發零售	262	116,716	6,794	33%
36. 晉江2017-38(內坑)	2018年5月	商業、住宅	36	137,104	1,058	25%
37. 濟南章丘福康	2018年5月	住宅	349	75,623	4,610	100%
38. 泉州2018-2(鯉城)	2018年5月	商業、住宅	556	110,762	5,020	100%
39. 廈門2018HP01(海滄馬鑾灣)	2018年6月	住宅、商服	727	116,000	25,086	25%
40. 淄博紅蓮湖	2018年6月	住宅	191	108,000	3,921	45%
41. 福安萬域金蘭灣	2018年6月	住宅	59	132,898	895	50%
42. 三明長興路D-2	2018年6月	其他普通商品住房	217	68,341	3,171	100%
43. 溫州平陽龍江鎮濱江片G-07-03地塊	2018年6月	城鎮住宅	169	54,770	6,156	50%
44. 湖州練市鎮中心小學南側地塊	2018年6月	城鎮住宅	415	127,692	3,250	100%
45. 宜興經濟開發區慶源大道北側 學府路東側	2018年6月	城鎮住宅	546	87,838	6,216	100%
46. 銀川共用花園東地塊	2018年6月	住宅	178	42,150	4,220	100%
47. 長沙正圓	2018年6月	商住	881	259,994	6,162	55%
48. 江西吉安古後河項目	2018年6月	二類住宅	405	85,943	4,708	100%
總計			<u>29,573</u>	<u>7,728,967</u>	<u>5,966</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的可能持續存在，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5,966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2018年6月30日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣5,325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，上海世茂持續增強經營管理能力，商業地產開發、商業投資運營、多元投資等業態經營業務繼續保持良好的發展勢頭，經營水平得到不斷提升。報告期內，繼2017年發佈四大商業產品線及兩大寫字樓產品線，並提出「為城市的大生活」的品牌理念後，世茂商業於2018年再度亮劍出鞘，全新發佈「文化+、活力+、體驗+、科技+」系列計劃。這一系列計劃為期三年，將通過項目規劃、業態佈局、資源整合等形式為城市生活高度賦能。這既是世茂重構商業品牌的戰略升級，更是塑造城市新生活範本的宏願。為應對消費升級和市場挑戰，上海世茂持續對轄下各商辦類項目進行定位調整和品牌升級，截至6月底，濟南世茂國際廣場以打造明星店鋪和銷售冠軍為宗旨，完成了近40家品牌的調整，實現全場銷售額同比24%的增幅；昆山世茂廣場一樓近2,500平方米的調改區整體亮相，形象業績齊增長，調改區銷售額同比增長逾120%；廈門世茂Emall將定位調整為「精緻生活中心」，結合精準的招商調改和業態升級，實現銷售額同比60%以上的增幅；北京世茂大廈在接近滿租的情況下，持續優化租戶組合，租金水平實現雙位數增幅；蘇州項目不斷挖掘業績增長空間，通過汰換租戶提升租金水平，實現了收入業績同比30%以上的增幅。未來，上海世茂將堅定不移地繼續提升商辦項目的品牌租戶級次，力爭在市場上打造獨具影響力的世茂商業品牌。

酒店經營

截至2018年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有19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、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、煙台世茂希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店及委託給世茂喜達管理的3家酒店。目前，本集團擁有客房數量近6,400間。2018年上半年開業的酒店有瀋陽世茂希爾頓酒店。2018年上半年本集團旗下自持酒

店合計完成收入人民幣8.8億元，同比增加8.5%，EBITDA為人民幣2.70億元，同比增加5.1%。上海世茂皇家艾美酒店今年上半年受上海世茂國際廣場停業裝修影響，故收入同比減少了14.9%，如不統計該酒店，收入同比將增長14.9%，EBITDA同比增加15.3%。

2018年上半年是世茂喜達成立後的第一個完整半年經營期，期間世茂喜達成功新簽約21家世茂自主品牌酒店項目，是2017全年世茂自主酒店品牌簽約數的1.31倍。其中，繼2017年佈局巴厘島茂御酒店和茂御居公寓後，世茂喜達再次跨出國門，簽約位於印尼和馬來西亞的4個新項目，暨龍目島茂御度假酒店，龍目島御榕莊酒店，馬六甲動漫睿選酒店及馬六甲動漫睿選尚品酒店。截至2018年6月30日止，世茂喜達旗下運營及籌開中的酒店包括5家奢華度假酒店「御榕莊」，10家豪華五星標準酒店「茂御」，3家高端全服務酒店「世御」，3家豪華服務式公寓「茂御居」，12家高端靈感型精選酒店「睿選尚品」，21家靈感型精選酒店「睿選」，1家第三方委託管理酒店。55家酒店中，已有8家投入運營，47家在開業籌備中。世茂喜達旗下酒店已佈局以上海、成都、武漢、廈門、南京等為首的一、二線城市以及以昆明、南昌、嘉興、峨眉山、陽朔等為代表的新興經濟發展潛力城市和旅遊發展強勁地區。未來在持續聚焦快速發展的中國酒店市場的同時，世茂喜達也會積極開拓海外市場，堅定在四年內發展100家酒店的目標，成為國際化的中國酒店集團。

2018年下半年，世茂喜達將積極開拓新項目，並持續提升品牌形象和開業酒店的運營，保持收入增長；會員計劃「世茂喜達夢享會」將全面開通，旨在增加客戶忠誠度，為已開業和即將開業的酒店提供更強大的客源基礎。睿選系列也將全面落地其升級後的品牌形象，以全新「靈感型精選酒店」形象為新一代旅客打造舒適及特別的入住體驗；世茂喜達和喜達屋資本合作策劃的針對千禧一代消費者的全新品牌的策劃工作也將全面啟動。此外，世茂喜達在中國西部地區的第一家豪華五星標準酒店—成都世茂茂御酒店已於2018年8月18日隆重開業，酒店獨具川蜀文化的匠心設計，傳統與現代感自然結合，將為商旅客人打造全新的精彩旅程。堪稱世界建築奇觀的上海深坑洲際酒店也將在第四季度隆重開業，酒店擁有震撼人心的水底客房及水下餐廳，還配備多種適合崖壁和水上活動的娛樂項目，勢必將成為上海重要旅遊目的地。杭州艾美酒店也計劃於第四季度開業。三家酒店合計客房數目超過800間。2018年下半年，世茂將在旗下各家酒店上持續發力，迎合多元化消費需求，積極創新創收。

財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	2018年上半年 人民幣百萬元	2017年上半年 人民幣百萬元
收入	42,571	35,822
毛利	13,207	10,591
經營利潤	11,936	8,760
股東應佔利潤	4,271	3,879
每股盈利—基本(人民幣分)	126.64	114.95

收入

截至2018年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣425.71億元(2017年上半年：人民幣358.22億元)，較2017年同期增加18.8%。本集團95.5%(2017年上半年：95.4%)的收入來自物業銷售，4.5%(2017年上半年：4.6%)的收入來自酒店經營、商業物業租賃、物業管理及其他業務。

收入的組成分析如下：

	2018年上半年 人民幣百萬元	2017年上半年 人民幣百萬元
出售物業	40,673	34,167
酒店經營收入	880	811
投資物業租金收入	386	377
物業管理及其他收入	632	467
合計	<u>42,571</u>	<u>35,822</u>

(i) 出售物業

截至2018年及2017年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2018年上半年		2017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				
青島世茂公園美地	160,306	1,975	15,217	176
上海周浦世茂雲圖	36,190	1,932	–	–
泉州晉江世茂御龍灣	225,527	1,804	63,271	318
廈門世茂御海墅	79,177	1,344	23,885	680
福州平潭海峽如意城	105,676	1,326	68,145	800
武漢白沙洲世茂雲錦	109,934	1,300	120,757	1,115
福州世茂璀璨濱江	103,550	1,214	–	–
張家港世茂九溪墅	76,858	1,200	87,736	1,465
銀川世悅府	195,328	1,135	–	–
銀川閱海壹號院	172,887	1,098	–	–
泉港世茂璀璨星城	189,259	1,084	–	–
蘇州世茂石湖灣	42,006	1,024	30,577	743
福清世茂璀璨天城	83,426	993	–	–
天津世茂濕地公元	64,573	978	45,164	710
成都世茂城	95,846	935	142,838	900
重慶世茂茂悅府	56,639	924	248,511	1,825
紹興世茂天樾	37,518	763	65,041	857
武漢世茂錦繡長江	34,883	667	50,108	942
濟南世茂原山首府	54,251	640	60,841	498
合肥見山花園	36,387	618	–	–
泉州世茂海上世界	60,838	585	40,972	389
嘉興世茂璀璨時代	31,866	533	–	–
泉州世茂紫茂府	28,066	459	5,358	113
杭州世茂天宸	8,349	431	3,919	179
北京一渡青青小鎮	28,145	429	20,307	308
福州世茂雲上鼓嶺	14,715	386	29,282	614
瀋陽世茂五里河	25,817	295	26,822	240
牡丹江世茂假日山水	56,709	276	63,150	251
海南文昌世茂怒放海	31,351	266	21,389	149
莆田世茂雲璽	33,224	242	–	–
徐州世茂東都	20,787	234	23,475	223
銀川茂悅府	25,646	201	–	–
南京海峽城	4,264	196	47,885	1,208
福州連潘世茂璀璨天城	2,953	191	–	–
蘇州世茂運河城	6,455	176	8,737	193
寧波姚江金茂府	7,169	175	–	–
大連世茂御龍灣	25,275	172	28,167	221
合肥世茂翡翠首府	9,600	146	116,883	1,514

2018年 上半年		2017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)

南京江寧大學城項目	6,490	128	—	—
杭州世茂江濱花園	4,968	107	225	7
煙台世茂海灣1號	6,136	69	—	—
西安世茂都	7,519	53	113,568	984
北京通州僑商中心	1,605	51	78,608	3,497
大連世茂寰海城	8,899	51	14,515	86
常州世茂香檳湖	2,020	47	41,443	395
武漢世茂林嶼岸	4,531	44	101,698	795
江陰世茂御龍灣	3,676	44	—	—
寧波世茂龍灣	4,142	42	—	—
南寧世茂茂御府	3,478	41	22,517	166
福州閩侯世茂御龍灣	2,759	39	23,920	211
蕪湖世茂濱江花園	2,659	28	1,550	14
廈門世茂國風長安	553	28	—	—
成都世茂玉錦灣	1,720	22	5,075	76
杭州世茂之西湖	720	20	16,910	364
杭州世茂東壹號	798	19	329	8
銀川盛世豐茂	2,629	12	18,600	110
南京世茂君望墅	519	11	3,166	60
南京世茂招商語山	—	—	21,471	596
成都簡陽世茂雲湖	—	—	19,736	217
北京世茂薩拉曼卡	—	—	18,800	163
南昌世茂大觀	—	—	11,065	142
北京世茂維拉	—	—	3,271	56
上海世茂濱江花園	—	—	539	41
武漢世茂龍灣	—	—	2,517	32
哈爾濱世茂濱江新城	—	—	3,038	16
瀋陽世茂諾丁山	—	—	1,064	9
南通世茂公元	—	—	1,502	8
福州世茂天城	—	—	50	8
小計(a)	2,447,271	29,203	1,983,614	24,692

2018年 上半年		2017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

(b) 上海世茂

泉州世茂璀璨天城	189,967	3,028	—	—
泉州石獅世茂摩天城	248,547	2,250	102,505	777
廈門世茂璀璨天城	32,484	1,249	88,308	3,140
武漢世茂嘉年華	48,413	867	4,514	50
深圳前海世茂金融中心	8,575	801	—	—
濟南世茂天城	51,822	772	34,271	447
南京雨花台項目	10,663	458	43,247	1,338
南昌世茂APM	42,004	453	6,430	69
青島世茂國際中心	35,971	422	—	—
南京世茂外灘新城	11,141	299	64,355	1,617
濟南世茂國際廣場	13,492	276	15,212	355
天津武清世茂茂悅府	19,589	219	20,602	184
寧波世茂濱江府	5,329	115	5,205	107
常熟世茂世紀中心(商業)	13,003	110	260	2
青島世茂諾沙灣	2,333	54	117,012	1,150
寧波世茂日湖中心	5,110	51	8,204	98
常州世茂香檳湖(商業)	3,914	25	8,244	45
徐州世茂東都(商業)	2,299	14	4,732	26
蘇州世茂運河城(商業)	728	7	2,172	22
杭州世茂智慧之門	—	—	1,016	26
常熟世茂御龍灣	—	—	1,986	17
蘇州世茂御龍墅	—	—	209	5
小計(b)	745,384	11,470	528,484	9,475
合計(a)+(b)	3,192,655	40,673	2,512,098	34,167

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2018年上半年 人民幣百萬元	2017年上半年 人民幣百萬元
上海外灘茂悅大酒店	194	188
上海世茂皇家艾美酒店	149	175
上海佘山茂御臻品之選酒店	78	76
廈門康萊德酒店	74	62
武漢世茂希爾頓酒店	54	44
南京世茂濱江希爾頓酒店	47	45
福州世茂洲際酒店	46	47
紹興世茂皇冠假日酒店	46	34
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	32	29
天津生態城世茂希爾頓酒店	27	20
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	25	16
煙台世茂希爾頓酒店	25	–
瀋陽世茂希爾頓酒店	24	–
泰州世茂茂御酒店	16	13
牡丹江世茂假日酒店	15	14
紹興世茂假日酒店	15	13
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	10	10
其他	3	25
合計	880	811

截至2018年6月30日止六個月，酒店經營收入由人民幣8.11億元增加約8.5%至人民幣8.8億元，主要來自近兩年新開業酒店。

由於上海世茂國際廣場於2018年裝修，上海世茂皇家艾美酒店的收入減少人民幣0.26億元。撇除上海世茂皇家艾美酒店的影響，酒店經營收入上升14.9%。

(iii) 租金收入、物業管理及其他收入

投資物業租金收入略上升2.4%至人民幣3.86億元，主要是由於上海世茂國際廣場於2018年裝修，造成租金收入暫時下降人民幣0.31億元所致。撇除上海世茂國際廣場的影響，租金收入上升11.7%。

截至2018年6月30日止六個月物業管理及其他收入為人民幣6.32億元，較2017年同期大幅增長35.3%。

	2018年上半年 人民幣百萬元	2017年上半年 人民幣百萬元
北京世茂大廈	82	77
濟南世茂國際廣場	80	57
紹興世茂迪蕩新城(商業)	50	55
昆山世茂廣場	26	22
蘇州世茂運河城(商業)	21	17
廈門世茂海峽大廈	21	13
上海世茂商都	19	19
泉州石獅世茂摩天城	18	20
南京海峽城(商業)	16	16
常熟世茂世紀中心	12	13
徐州世茂東都(商業)	6	6
上海世茂國際廣場	5	36
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2	3
雜項租金收入	28	23
物業管理及其他收入	632	467
合計	1,018	844

銷售成本

銷售成本上升16.4%，由截至2017年6月30日止六個月的人民幣252.31億元增加至截至2018年6月30日止六個月的約人民幣293.64億元，與銷售增長一致。毛利率由29.6%上升至31.0%。

銷售成本的分析如下：

	2018年上半年 人民幣百萬元	2017年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	259	256
土地成本及建築成本	25,846	21,833
資本化借貸成本	2,371	2,214
酒店、商業物業和其他直接經營成本	888	928
合計	<u>29,364</u>	<u>25,231</u>

投資物業公允價值收益－淨額

於回顧期內，本集團錄得公允價值收益總額約為人民幣9.87億元(2017年上半年：人民幣3.59億元)，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後約人民幣2.47億元的公允價值收益淨額合共為人民幣7.40億元(2017年上半年：人民幣2.69億元)。

其他收入／其他收益－淨額

截至2018年6月30日止六個月之其他收益約為人民幣1.79億元(2017年上半年：人民幣1.72億元)，主要包括收購及出售附屬公司之淨收益人民幣0.53億元(2017年上半年：人民幣0.12億元)、政府補助收益人民幣0.19億元(2017年上半年：人民幣0.53億元)和銀行發行之結構性產品的投資所得收益人民幣0.20億元(2017年上半年：人民幣0.37億元)。

營銷及市場推廣成本和行政開支

本集團通過費用全面預算和動態跟蹤，將費用實際使用與業績達成率嚴格掛鉤。其中可售物業營銷及市場推廣成本和行政開支佔2018年上半年合約銷售的比例為2.3%(2017年上半年：3.3%)，處於行業較有競爭力水準。

經營利潤

截至2018年6月30日止六個月之經營利潤約為人民幣119.36億元，較2017年上半年增加人民幣31.76億元，增幅約36.3%，主要是由於收入及毛利增加。

融資收入／(成本)－淨額

融資成本淨額約為人民幣3.87億元(2017年上半年：融資收入淨額為人民幣3.55億元)，主要是由於因人民幣匯率下降而錄得匯兌虧損淨額所致。本集團於2018年上半年錄得匯兌虧損淨額約人民幣3.63億元，而2017年上半年錄得匯兌收益淨額約人民幣4.89億元。

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2017年同期約人民幣1.35億元略減少至2018年上半年約人民幣1.34億元，主要是由於確認南京浦口項目及杭州世盈項目錄得的利潤所致。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣52.33億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣23.99億元(2017年上半年：人民幣36.14億元，其中土地增值稅為人民幣14.74億元)。土地增值稅的增加與毛利率增長一致。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤由2017年上半年約人民幣38.79億元增加10.1%至2018年上半年的人民幣42.71億元。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，股東應佔核心業務淨利潤由2017年同期約人民幣36.61億元增加約人民幣7.40億元至2018年上半年的約人民幣44.01億元，主要是由於毛利增加所致。2018年上半年的股東應佔核心業務淨利潤率為14.3%。

流動資金及財務資源

於2018年6月30日，本集團資產總值為人民幣3,336.12億元，當中流動資產約為人民幣2,471.43億元。負債總額約為人民幣2,300.00億元，而非流動負債則為人民幣758.76億元。權益總額約為人民幣1,036.12億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣581.68億元。

於2018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360.36億元(2017年12月31日：人民幣330.07億元)，借貸總額約為人民幣984.85億元(2017年12月31日：人民幣875.05億元)。淨借貸總額約為人民幣624.49億元(2017年12月31日：人民幣544.98億元)。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2017年12月31日約58.9%上升至2018年6月30日約62.7%。

淨負債比率上升是為了支持本集團的高質量發展及獲取更多優質土地儲備。此外，淨負債比率仍維持在健康水平，這為本集團的持續發展及應對複雜經濟環境的能力奠定了夯實的基礎。

於2018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	29,163
一年至二年	15,833
二年至五年	25,599
五年以上	9,843

高級票據

二年至五年	14,760
五年以上	3,287

合計	<u>98,485</u>
----	---------------

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	4,955	32,789
港元	12,433	10,482
日圓	8,700	521
澳元	75	365
人民幣	54,328	54,328

融資活動

本集團秉承穩健的財務政策，保持融資結構安全。借貸總額由2017年12月31日的約人民幣875.05億元增加12.5%至2018年6月30日的約人民幣984.85億元，其中於2018年6月30日的短期借貸約佔30%，長期借貸約佔70%。

2018年上半年，房地產融資環境、監管政策和流動資金政策持續收緊。此外，匯率的高波動性增加了融資環境的不確定性，提高了制定未來策略的難度。本集團積極應對融資環境變化，防範金融風險，於2018年上半年開展多渠道的融資活動，主要包括：

首先，本集團於本年1月發行利率為5.2%的5億美元的高級票據並提前贖回本應於2021年到期，固定利率為8.125%，本金為6億美元的高級票據。

其次，於2018年3月及6月，本集團發行利率均為5.75%的點心債，金額分別為人民幣9.5億元及人民幣12億元，有效防範外匯風險。市場對該債券的反響強烈，反映市場對本集團的表現及未來充滿信心。

第三，本集團於2018年7月在上海證券交易所成功發行「世茂－華能－開源住房租賃信託受益權ABS」。這是國內首單住房租賃儲架式ABS，為世茂持續金融創新又樹立了新標杆。該ABS的期限為20年，利率為5.6%。總規模為人民幣10億元，首期為人民幣5億元。

最後，上海世茂分別於2018年2月及3月分別發行固定利率為6.43%及6.33%的3年期中票據人民幣8億元及人民幣7億元。上海世茂亦發行本金總額為人民幣10億元的短期票據，利率為5.48%。此外，上海世茂於2018年3月贖回固定利率為6.08%的到期中票據人民幣15億元。

有鑒於本集團穩健的運營及財務表現，多家信用評級機構均維持本集團及其附屬公司的評級。標準普爾維持本集團的長期公司信用評級為「BB+」，展望穩定。穆迪維持本集團的長期公司信用評級為「Ba2」，展望穩定。惠譽維持本集團的長期公司信用評級為「BBB-」，展望穩定。國內信用評級機構方面，中誠信國際及聯合信用評級有限公司均維持本集團的長期公司信用評級至最高級「AAA」。

另外，本集團下屬世茂建設獲得聯合信用評級有限公司（「聯合評級」）和東方金誠國際信用評估有限公司「AAA」的主體最高信用評級。本集團下屬上海世茂獲得聯合評級維持「AAA」的主體最高信用評級。

本集團探索多樣化融資渠道以維持穩定的融資成本。因此，2018年上半年的平均融資成本為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。

首先，港元匯率與美元匯率掛鈎，本集團位於香港的物業未來可對沖境外美元債務的匯率波動風險。其次，本集團已採用了適當的金融衍生工具對沖風險。最後，本集團在境外發行的人民幣點心債可以控制外幣風險敞口。

資產抵押

於2018年6月30日，本集團已抵押賬面總值人民幣507.13億元的物業及設備、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以及受限制現金，作為本集團所獲銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣185.44億元。

或然負債

於2018年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣157.12億元的擔保，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，本集團已就若干聯營公司及合營企業之借貸按股權比例作出金額約人民幣81.82億元的擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2018年6月30日，本集團資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔為人民幣554.44億元。

僱員及薪酬政策

於2018年6月30日，本集團共僱用9,107名僱員。期內，薪酬開支總額約為人民幣9.65億元。本集團採用按工作表現釐定獎金的制度提高僱員的積極性。董事會已於2011年12月30日採納本公司股份獎勵計劃（「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，並鼓勵其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。員工培訓方面，本集團亦定期向員工提供不同的培訓計劃，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2018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2018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 2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	4(a)	42,570,925	35,821,777
銷售成本		(29,363,559)	(25,230,859)
毛利		13,207,366	10,590,918
投資物業公允價值收益—淨額		986,744	358,536
其他收入／其他收益—淨額		178,519	172,316
銷售及營銷成本		(672,163)	(557,632)
行政開支		(1,710,625)	(1,678,451)
金融資產減值虧損撥回		10,287	—
其他營運開支		(64,556)	(126,067)
經營利潤		11,935,572	8,759,620
融資收入		372,674	729,117
融資成本		(760,057)	(373,632)
融資(成本)／收入—淨額		(387,383)	355,485
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績		(133,561)	(134,611)
除所得稅前利潤		11,414,628	8,980,494
所得稅開支	8	(5,232,576)	(3,614,371)
期間利潤		6,182,052	5,366,123
其他全面收入：			
可重新歸類至損益的項目			
可供出售金融資產的公允價值虧損， 扣除稅項		—	(37,059)
匯兌儲備		854	(297)
不可重新歸類至損益的項目			
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產的公允價值虧損， 扣除稅項		(72,978)	—
其他全面收入		(72,124)	(37,356)
期間全面收入總額		6,109,928	5,328,767

中期簡明綜合全面收入報表(續)

截至2018年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
附註	2018年 人民幣千元	2017年 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	4,270,704	3,879,244
非控制性權益	<u>1,911,348</u>	<u>1,486,879</u>
	<u>6,182,052</u>	<u>5,366,123</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	4,228,559	3,857,112
非控制性權益	<u>1,881,369</u>	<u>1,471,655</u>
	<u>6,109,928</u>	<u>5,328,767</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利		
—基本(人民幣分)	10 126.64	114.95
—攤薄(人民幣分)	10 <u>126.37</u>	<u>114.77</u>

中期簡明綜合資產負債表
於2018年6月30日

	未經審核 2018年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2017年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	13,282,460	13,513,914
投資物業	35,375,300	34,036,147
土地使用權	8,110,234	8,176,521
無形資產	1,840,658	1,840,658
按權益法入賬之投資	17,387,426	14,946,727
應收關聯方款項	1,454,009	1,471,478
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	971,471	-
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	170,377	-
可供出售金融資產	-	1,068,775
遞延所得稅資產	2,818,866	2,523,663
其他非流動資產	5,058,187	7,449,318
	<u>86,468,988</u>	<u>85,027,201</u>
流動資產		
存貨	138,744,301	133,554,704
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	5 22,783,411	15,583,786
收購土地使用權之預付款項	21,343,083	21,605,517
預付所得稅	2,953,560	2,743,827
應收關聯方款項	25,279,169	16,035,676
衍生金融工具	3,178	1,190
受限制現金	5,012,151	4,469,331
現金及現金等價物	31,024,239	28,537,441
	<u>247,143,092</u>	<u>222,531,472</u>
總資產	<u>333,612,080</u>	<u>307,558,673</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)
於2018年6月30日

		未經審核 2018年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2017年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		348,864	348,864
股份溢價		2,568	100,282
儲備			
—擬派股息		1,457,489	1,638,371
—保留盈利		53,713,634	52,956,128
—其他		2,645,618	2,591,038
		<u>58,168,173</u>	<u>57,634,683</u>
非控制性權益			
永續資本工具		4,000,000	4,200,000
其他非控制性權益		41,443,512	34,912,114
		<u>45,443,512</u>	<u>39,112,114</u>
總權益		103,611,685	96,746,797
負債			
非流動負債			
借貸		69,322,645	69,309,472
遞延所得稅負債		6,553,107	6,025,277
		<u>75,875,752</u>	<u>75,334,749</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	6	39,922,323	33,524,265
應付股息		1,713,359	—
預收款項	3(b)	—	34,117,188
合約負債		35,772,693	—
應付所得稅		17,732,811	15,641,375
借貸		29,162,672	18,195,220
融資租賃負債		66,228	130,560
應付關聯方款項		29,754,557	33,868,519
		<u>154,124,643</u>	<u>135,477,127</u>
總負債		230,000,395	210,811,876
總權益及負債		333,612,080	307,558,673

截至2018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2018年8月28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2018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2017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2017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。

2.1 本集團採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則已適用於本報告期間,而本集團已就此變更其會計政策。採納以下準則的影響披露如下:

- 香港財務報告準則第9號金融工具,及
- 香港財務報告準則第15號客戶合約收入。

其他新採納準則並無對本集團的會計政策產生重大影響,且毋須作出追溯調整。

於採納香港財務報告準則第9號時通常採用修正追溯法。因此，新減值規則導致的重新分類及調整並無於2017年12月31日的資產負債表中反映，惟於2018年1月1日的期初資產負債表中確認。

本集團採納香港財務報告準則第15號時採用修正追溯法，意味著採納的累積影響(如有)將於截至2018年1月1日的保留盈利中確認，而比較資料不會重列。

採納該等準則及新訂會計政策的影響於下文附註3內披露。

2.2 以下新訂準則、新詮釋及準則和詮釋的修訂已頒佈，但於2018年1月1日開始的財政年度尚未生效及未獲本集團提早採納：

	於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第16號 ⁽ⁱ⁾ 租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號 所得稅處理的不確定性	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(修訂)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或注資
香港財務報告準則第17號	保險合約
	2021年1月1日

(i) 香港財務報告準則第16號，租賃

香港財務報告準則第16號「租賃」將主要影響對本集團經營租賃的會計處理。

本集團為若干辦公室及樓宇的承租人，該等辦公室及樓宇目前根據香港會計準則第17號入賬為經營租賃。香港財務報告準則第16號訂有關於租賃會計處理的新條文，且日後不再允許承租人於綜合財務狀況表外確認若干租賃。相反，所有非即期租賃須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式確認。故此，各項租賃均會反映於本集團的綜合財務狀況表內。少於十二個月的短期租賃及低價值資產租賃均獲豁免遵守有關申報責任。故此，新訂準則將導致綜合財務狀況表的使用權資產及付款責任負債增加。因此，於收入報表內，在相同情況下的經營租賃開支將減少，而折舊及攤銷以及利息開支將增加。

此準則於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間內的首個中期期間強制生效。本集團現階段不擬於其生效日期之前採納該準則。

3 會計政策變更

下表顯示就各個報表項目確認的調整。本集團更為詳盡地按準則闡釋有關調整如下。

綜合資產負債表	2017年 12月31日 按原先呈列 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	2018年 1月1日 重列 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備	13,513,914	–	–	13,513,914
投資物業	34,036,147	–	–	34,036,147
土地使用權	8,176,521	–	–	8,176,521
無形資產	1,840,658	–	–	1,840,658
按權益法入賬之投資	14,946,727	–	(15,865)	14,930,862
應收關聯方款項	1,471,478	(22,072)	–	1,449,406
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	–	1,068,775	–	1,068,775
可供出售金融資產	1,068,775	(1,068,775)	–	–
遞延所得稅資產	2,523,663	18,243	–	2,541,906
其他非流動資產	7,449,318	–	–	7,449,318
	<u>85,027,201</u>	<u>(3,829)</u>	<u>(15,865)</u>	<u>85,007,507</u>
流動資產				
存貨	133,554,704	–	(491,868)	133,062,836
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	15,583,786	(29,214)	–	15,554,572
收購土地使用權之預付款項	21,605,517	–	–	21,605,517
預付所得稅	2,743,827	–	–	2,743,827
應收關聯方款項	16,035,676	(21,685)	–	16,013,991
衍生金融工具	1,190	–	–	1,190
受限制現金	4,469,331	–	–	4,469,331
現金及現金等價物	28,537,441	–	–	28,537,441
	<u>222,531,472</u>	<u>(50,899)</u>	<u>(491,868)</u>	<u>221,988,705</u>
總資產	<u>307,558,673</u>	<u>(54,728)</u>	<u>(507,733)</u>	<u>306,996,212</u>

綜合資產負債表	2017年 12月31日 按原先呈列 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	2018年 1月1日 重列 人民幣千元
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	348,864	–	–	348,864
股份溢價	100,282	–	–	100,282
儲備				
– 擬派股息	1,638,371	–	–	1,638,371
– 保留盈利	52,956,128	(54,728)	109,820	53,011,220
– 其他	2,591,038	–	–	2,591,038
	<u>57,634,683</u>	<u>(54,728)</u>	<u>109,820</u>	<u>57,689,775</u>
非控制性權益				
永續資本工具	4,200,000	–	–	4,200,000
其他非控制性權益	34,912,114	–	22,348	34,934,462
	<u>39,112,114</u>	<u>–</u>	<u>22,348</u>	<u>39,134,462</u>
總權益	<u>96,746,797</u>	<u>(54,728)</u>	<u>132,168</u>	<u>96,824,237</u>
負債				
非流動負債				
借貸	69,309,472	–	–	69,309,472
遞延所得稅負債	6,025,277	–	52,026	6,077,303
	<u>75,334,749</u>	<u>–</u>	<u>52,026</u>	<u>75,386,775</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付賬款	33,524,265	–	43,107	33,567,372
預收款項	34,117,188	–	(34,117,188)	–
合約負債	–	–	33,374,109	33,374,109
應付所得稅	15,641,375	–	8,045	15,649,420
借貸	18,195,220	–	–	18,195,220
融資租賃負債	130,560	–	–	130,560
應付關聯方款項	33,868,519	–	–	33,868,519
	<u>135,477,127</u>	<u>–</u>	<u>(691,927)</u>	<u>134,785,200</u>
總負債	<u>210,811,876</u>	<u>–</u>	<u>(639,901)</u>	<u>210,171,975</u>
總權益及負債	<u>307,558,673</u>	<u>(54,728)</u>	<u>(507,733)</u>	<u>306,996,212</u>

(a) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

由於自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，故此會計政策變動及財務報表內已確認金額有所調整。新會計政策載於下文附註3(c)。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)所載過渡性條文，由於本集團並無任何對沖工具，故並無重列比較數字。因此，因新減值規則引起的調整並無於2017年12月31日的資產負債表反映，惟於2018年1月1日的期初結餘確認。

(i) 分類及計量

於2018年1月1日(香港財務報告準則第9號首次應用日期)，本集團管理層已評估本集團持有的金融資產適用的業務模式，且已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號下的適當類別。重新分類造成的主要影響如下：

金融資產－2018年1月1日	可供出售 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入的 金融資產 人民幣千元
於2017年12月31日之期末結餘－ 香港會計準則第39號	1,068,775	-
將投資自可供出售金融資產重新分類為 以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	(1,068,775)	1,068,775
於2018年1月1日之期初結餘－ 香港財務報告準則第9號	-	1,068,775

該等變動對本集團權益的影響如下：

	對可供出售 金融資產 儲備的影響 人民幣千元	對以公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收入 的金融資產 儲備的影響 人民幣千元	對保留 盈利的影響 人民幣千元
期初結餘－香港會計準則第39號 將投資自可供出售金融資產 重新分類為以公允價值計量 且其變動計入其他全面收入 的金融資產	(127,772)	-	(127,772)
	127,772	(127,772)	-
期初結餘－香港財務 報告準則第9號	-	(127,772)	(127,772)

本集團選擇在其他全面收入中呈列其以往分類為可供出售金融資產的所有在金融機構發行的上市證券及結構性產品中投資的公允價值變動，理由是該等投資持作長期策略性投資，預期不會於中短期內出售。因此，於2018年1月1日，公允價值為人民幣1,068,775,000元的資產由可供出售金融資產重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，而公允價值虧損人民幣127,772,000元由可供出售金融資產儲備重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產儲備。

因新規定僅影響指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，且本集團並無任何該等須遵守香港財務報告準則第9號的負債，故有關變更並無影響本集團對金融負債的會計處理。

(ii) 金融資產減值

本集團有兩類金融資產須應用香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模型：

- 應收貿易賬款及其他應收賬款
- 應收關聯方款項

本集團須根據香港財務報告準則第9號修訂對上述各類資產的減值方法。本集團採用簡化方法提供香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，其允許對所有應收貿易賬款及其他應收賬款及應收關聯方款項使用存續期預期虧損撥備。

根據不同的信貸風險，應收貿易賬款及其他應收賬款的預期虧損率介乎0.5%至20%，而應收關聯方款項則介乎0.1%至1.5%。截至2018年6月30日，所有應收貿易賬款及其他應收賬款及應收關聯方款項的虧損撥備與其於期初的虧損撥備如下：

	應收關聯方 款項 人民幣千元	應收貿易 賬款及 其他應收 賬款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日—根據 香港會計準則第39號計算 透過期初保留盈利的重列金額	— 43,757	251,271 29,214	251,271 72,971
於2018年1月1日的期初虧損 撥備—根據香港財務報告 準則第9號計算	43,757	280,485	324,242
收回款項	—	(11,440)	(11,440)
額外虧損撥備	1,153	—	1,153
於2018年6月30日的期末虧損 撥備—根據香港財務報告 準則第9號計算	44,910	269,045	313,955

儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟所識別出的減值虧損並不重大。

(b) 香港財務報告準則第15號客戶合約收入—採納影響

本集團因會計政策變動，已自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號，客戶合約收入。本集團採納香港財務報告準則第15號時採用修正追溯法，意味著採納的累積影響(如有)將於截至2018年1月1日的保留盈利中確認，而比較資料將不予重列。

採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

- **合同資產和負債的列示**

重新分類於2018年1月1日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

與物業開發活動有關的對工程進度款的合同負債在以往年度列示為預收客戶款項。

- 物業開發活動的會計處理

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和回報在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，就基於合同理由對本集團具有不可替代用途的物業而言，當本集團有權就累計至今已完成的履約義務向客戶收取款項，本集團於一段時間內履行履約義務時根據計量過程的輸入方法確認收入。

於首次應用日期(2018年1月1日)在資產負債表中確認的金額進行了下列調整：

	香港會計 準則第18號 賬面值 2017年 12月31日 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號 賬面值 2018年 1月1日 人民幣千元
按權益法入賬之投資	14,946,727	-	(15,865)	14,930,862
存貨	133,554,704	-	(491,868)	133,062,836
預收款項	34,117,188	(32,994,584)	(1,122,604)	-
合約負債	-	32,994,584	379,525	33,374,109
應付貿易賬款及 其他應付賬款	33,524,265	-	43,107	33,567,372
應付所得稅	15,641,375	-	8,045	15,649,420
遞延所得稅負債	6,025,277	-	52,026	6,077,303
本公司權益持有人 應佔保留盈利	52,956,128	-	109,820	53,065,948
其他非控制性權益	34,912,114	-	22,348	34,934,462

(c) 自2018年1月1日起應用的會計政策

(i) 金融資產

- 投資及其他金融資產

分類

自2018年1月1日起，本集團按以下計量類別分類其金融資產：

- 其後按公允價值計量的金融資產(不論計入其他全面收入或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收入列賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，將取決於本集團是否於初始確認時作出不可撤回選擇，將權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收入列賬。

僅當該資產的業務模式發生變化時，本集團才對債務投資進行重新分類。

計量

初始計量時，本集團按金融資產之公允價值加(倘並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之交易成本於損益列作開支。

在釐定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下兩種計量類別：

- 按攤銷成本計量的金融資產：對於持作收合同約現金流量的資產，倘該等現金流量僅代表對本金和利息的支付，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接計入損益，並以其他收益／(虧損)與匯兌損益一併列報。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產：未達攤銷成本標準或未以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的資產乃以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資的收益或虧損於損益表確認，並於產生期間在其他收益／(虧損)內呈列。

權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資之公允價值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動乃於損益表的其他收益／(虧損)內確認(倘適用)。以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公允價值變動而分開呈列。

減值

自2018年1月1日起，本集團按前瞻性原則對以攤銷成本以及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就應收貿易賬款及其他應收賬款以及應收關聯方款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求預期信貸虧損須自首次確認應收賬款時確認。

(ii) 衍生工具

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公允價值初始確認，其後按公允價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具。本集團並無界定為對沖工具的衍生工具。

本集團的衍生工具被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產／負債，其公允價值變動乃於產生年度的綜合損益表中的「其他收入及其他收益－淨額」內確認。

(iii) 收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於下列最能描述本集團完成履約責任表現之其中一種方法計量：

- 直接計量本集團已轉移給客戶之價值；或
- 基於本集團為完成履約責任所付出或投入。

至於物業控制權於某時點轉移的物業發展及銷售合約，在客戶實物佔有已竣工物業或取得其法定所有權以及本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價時確認收入。

4 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。本集團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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業銷售	40,673,275	34,167,300
酒店經營收入	879,955	810,805
投資物業租金收入	385,577	377,006
物業管理及其他收入	632,118	466,666
	<u>42,570,925</u>	<u>35,821,777</u>

(b) 分部資料

截至2018年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資				
	上海世茂 股份 有限公司 (「上海世茂」)*	其他	酒店業務	未分配**	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
–物業銷售	11,469,711	29,203,564	–	–	40,673,275
–於某個時間點確認	11,358,296	28,140,289	–	–	39,498,585
–隨著時間確認	111,415	1,063,275	–	–	1,174,690
–酒店經營收入	122,039	–	757,916	–	879,955
–投資物業租金收入	344,704	40,873	–	–	385,577
–物業管理及其他收入	220,794	411,324	–	–	632,118
總收入	<u>12,157,248</u>	<u>29,655,761</u>	<u>757,916</u>	<u>–</u>	<u>42,570,925</u>
經營利潤/(虧損)	4,849,564	7,168,969	95,708	(178,669)	11,935,572
融資收入	63,876	296,454	418	11,926	372,674
融資成本	(156,634)	(16,799)	(10,723)	(575,901)	(760,057)
應佔業績					
–聯營公司	9	57,716	–	–	57,725
–合營企業	(1,984)	(189,302)	–	–	(191,286)
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>4,754,831</u>	<u>7,317,038</u>	<u>85,403</u>	<u>(742,644)</u>	<u>11,414,628</u>
所得稅開支					<u>(5,232,576)</u>
期間利潤					<u>6,182,052</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	7,259,050	27,113,592	440,630	–	34,813,272
投資物業公允價值收益	683,654	303,090	–	–	986,744
衍生金融工具公允價值收益	–	–	–	1,988	1,988
折舊	39,073	64,394	161,682	30,497	295,646
土地使用權攤銷	4,935	7,355	20,406	–	32,696
金融資產減值撥備/(轉回)	1,469	(11,965)	209	–	(10,287)

* 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* 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
–物業管理及其他收入	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)	3,719,046	5,277,062	81,029	(96,643)	8,980,494
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。

於2018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	200,247	1,214,747	-	1,414,994
合營企業	2,128,313	13,844,119	-	15,972,432
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	88,817,083	199,959,549	19,576,819	308,353,451
分部資產總額	<u>92,855,373</u>	<u>215,018,415</u>	<u>19,707,747</u>	<u>327,581,535</u>
遞延所得稅資產				2,818,866
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收入的 金融資產				971,471
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產				170,377
衍生金融工具				3,178
其他資產				<u>2,066,653</u>
總資產				<u>333,612,080</u>
借貸	18,471,263	39,606,929	813,500	58,891,692
其他分部負債	27,320,066	79,616,383	15,569,907	122,506,356
分部負債總額	<u>45,791,329</u>	<u>119,223,312</u>	<u>16,383,407</u>	<u>181,398,048</u>
企業借貸				39,593,625
遞延所得稅負債				6,553,107
其他負債				<u>2,455,615</u>
總負債				<u>230,000,395</u>

於2017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	200,239	1,144,779	-	1,345,018
合營企業	2,107,174	11,494,535	-	13,601,709
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	86,327,419	180,773,033	18,048,407	285,148,859
分部資產總額	<u>90,344,562</u>	<u>193,412,347</u>	<u>18,179,335</u>	<u>301,936,244</u>
遞延所得稅資產				2,523,663
可供出售金融資產				1,068,775
衍生金融工具				1,190
其他資產				<u>2,028,801</u>
總資產				<u>307,558,673</u>
借貸	17,149,556	35,133,395	1,091,500	53,374,451
其他分部負債	36,109,134	66,351,538	14,044,160	116,504,832
分部負債總額	<u>53,258,690</u>	<u>101,484,933</u>	<u>15,135,660</u>	<u>169,879,283</u>
企業借貸				34,130,241
遞延所得稅負債				6,025,277
其他負債				<u>777,075</u>
總負債				<u>210,811,876</u>

與上一年度財務報表比較，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。

5 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	9,917,700	5,228,769
應收貿易賬款(附註(c))	5,444,813	4,705,330
建築成本的預付款項	3,867,904	2,464,299
貸款應收賬款(附註(b))	1,133,156	528,788
預售所得款項的預付營業稅	413,553	585,423
其他應收賬款	2,006,285	2,071,177
	22,783,411	15,583,786

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，該等押金將自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2018年6月30日，應收貸款人民幣1,133,156,000元(2017年12月31日：人民幣528,788,000元)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4.2%至14.0%，並須於一年內償還。
- (c) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款支付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
於90天內	4,364,544	3,924,761
超過90天至365天內	610,884	456,499
超過365天	469,385	324,070
	5,444,813	4,705,330

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明之簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。於2018年6月30日，已對應收貿易賬款、其他應收賬款及應收貸款總額計提撥備人民幣269,045,000元(附註3)。

於2018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2018年6月30日及2017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。

6 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	30,766,839	26,403,178
其他應付稅項	3,439,687	2,377,915
應計費用	2,302,011	1,837,207
其他應付賬款(附註(b))	<u>3,413,786</u>	<u>2,905,965</u>
	<u>39,922,323</u>	<u>33,524,265</u>

附註：

(a) 應付貿易賬款自紀錄日期的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
於90天內	30,709,129	26,172,019
超過90天至1年內	<u>57,710</u>	<u>231,159</u>
	<u>30,766,839</u>	<u>26,403,178</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	1,943,497	1,640,761
代政府機構向客戶收取的費用	178,454	169,812
承建商的訂金	499,322	421,689
租戶及酒店客戶的租賃按金	537,476	536,331
其他	<u>255,037</u>	<u>137,372</u>
	<u>3,413,786</u>	<u>2,905,965</u>

7 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—物業及設備及投資物業	1,451,095	1,365,178
—土地使用權(包括有關聯營公司及 合營企業者)	22,286,768	20,365,570
—發展作銷售用途的物業	<u>31,706,058</u>	<u>28,696,742</u>
	<u>55,443,921</u>	<u>50,427,490</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：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
於1年內	124,318	138,997
1年以上至5年內	348,614	336,916
5年以上	<u>166,557</u>	<u>142,376</u>
	<u>639,489</u>	<u>618,289</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	2,596,179	1,933,082
－中國預扣所得稅	2,313	74,569
－中國土地增值稅	2,398,896	1,474,478
	<u>4,997,388</u>	<u>3,482,129</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	40,188	42,242
－中國預扣所得稅	195,000	90,000
	<u>235,188</u>	<u>132,242</u>
	<u>5,232,576</u>	<u>3,614,371</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在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。

9 股息

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已付末期股息每股普通股60港仙 (2016年：44港仙)(附註(a))	1,638,371	1,318,310
擬派中期股息每股普通股50港仙 (2017年：40港仙)(附註(b))	1,457,489	1,152,807
其他已付股息	—	105,246
	3,095,860	2,576,363

附註：

- (a) 本公司已於2018年3月27日舉行的董事會會議上建議宣派截至2017年12月31日止年度的末期股息每股普通股60港仙，合共約2,032,213,000港元(相等於人民幣1,638,371,000元)，該建議已於2018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2017年9月派付截至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)。

於2018年8月28日舉行的會議上，董事會宣派截至2018年6月30日止六個月的中期股息每股普通股50港仙，合共約1,665,131,000港元(相等於人民幣1,457,489,000元)。擬派股息並未於本簡明綜合財務資料內列為應付股息。

10 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	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	4,270,704	3,879,244
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,372,302	3,374,770
每股基本盈利(人民幣分)	126.64	114.95

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	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	<u>4,270,704</u>	<u>3,879,244</u>
已發行普通股的加權平均數(千股) 就根據股份獎勵計劃授出的股份 作出調整(千股)	<u>3,372,302</u> <u>7,106</u>	<u>3,374,770</u> <u>5,200</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數(千股)	<u>3,379,408</u>	<u>3,379,970</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>126.37</u>	<u>114.77</u>

企業管治守則

截至2018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，惟下列各項除外：

- (1) 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。董事會現時由三名執行董事、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。

- (2) 由於董事會主席行程臨時變動，因而未能根據守則的守則條文第E.1.2條的規定出席本公司於2018年6月19日舉行的股東週年大會。

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（「董事」）進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2018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

於截至2018年6月30日止六個月：

- (1) 本公司贖回本金總額為600,000,000美元的所有尚未償還於2021年到期息率為8.125%的高級票據。
- (2) 上海世茂股份有限公司(為本公司擁有58.92%權益的附屬公司)贖回本金總額為人民幣1,500,000,000元於2018年3月10日到期固定利率為6.08%的中期票據。
- (3) 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121,246,000港元在市場購入合共5,849,500股本公司股份。

除上文所披露外，於截至2018年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、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2018年6月30日止六個月的中期股息每股普通股50港仙。股息將於2018年9月28日(星期五)派發予於2018年9月13日(星期四)登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2018年9月12日(星期三)及2018年9月13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。上述兩天內將不會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2018年9月11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，2018年8月28日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)及湯沸女士；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。