

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2019年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

1. 2019年上半年簽約額為人民幣1,003.4億元，同比大幅上升38.7%。簽約面積由2018年同期的451萬平方米增加至2019年上半年的556萬平方米，同比上升23.3%。
2. 於2019年6月30日，本集團的土地儲備約為6,407萬平方米(權益前)。於2019年上半年，本集團新增土地儲備1,412萬平方米(權益前)。
3. 營業額大幅上升32.9%至人民幣565.64億元(2018年上半年：人民幣425.71億元)。酒店、商業運營、物業管理及其他收入上升75.3%至人民幣33.28億元。
4. 毛利額上升28.9%至人民幣170.20億元(2018年上半年：人民幣132.07億元)。毛利率維持30.1%的穩定水平。
5. 核心業務淨利潤上升23.8%至約人民幣75.76億元(2018年上半年：人民幣61.21億元)。股東應佔核心業務淨利潤上升20.6%至約人民幣53.09億元(2018年上半年：人民幣44.01億元)。股東應佔核心業務淨利潤率為13.7%。
6. 於2019年6月30日的淨負債率為59.6%。本集團資金充裕，包括賬面現金約為人民幣522.34億元，未動用銀行及金融機構融資額度約為人民幣400.00億元。
7. 董事會宣派中期股息每股60港仙(2018年上半年：中期股息50港仙)，同比上升20%。

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2019年6月30日止六個月中期業績報告。

市場和展望

上半年中國城市調控有收有放、分化明顯，蘇州、西安等市場較熱的城市調控加碼，熱門城市調控政策仍然從嚴，部分城市則出台寬鬆性政策，如南京局部放鬆限購，更多二三線城市調降人才落戶門檻，石家莊更是實行「零門檻」落戶，並給予高素質人才購房補貼、個稅減免等實實在在的優惠。根據國家統計局數據，全國商品房銷售面積約為75,786萬平方米，同比下跌1.8%。全國商品房銷售額約為人民幣70,698億元，同比增長5.6%。

展望2019年下半年，政策預期穩定，預計全年全國商品房銷售額可再次刷新歷史新高。城市分化加劇，不同能級城市持續分化，城市內部也分化加劇。本集團下半年預計可售資源達1,673萬平方米，全年總可售貨值超人民幣4,000億元，預計去化率在53%以上，世茂有信心超額達成年度既定人民幣2,100億元的銷售目標。

銷售業績

物業銷售方面，2019年上半年本集團合約銷售額達人民幣1,003.4億元，完成全年銷售目標約47.8%。累計銷售面積達556.0萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣18,048元，穩步上揚。本集團上半年在可售貨值大幅提升的同時，仍保持50%以上的去化率水平。截至2019年6月30日止貨值中，住宅類佔68%，一年以內佔70%，健康的庫存結構為下半年衝刺提供充足儲備。

世茂策略

前瞻性的戰略思維、區域深耕不斷深化及產品力的協同發力，賦予了世茂有品質高速發展的動能。在「公司制」充分授權的管理機制下，各地區公司「主人翁精神」得到持續激發，助力運營效率全面提速。其中世茂海峽發展公司(原世茂福建地區公司，「世茂海峽」)銷售金額高居福建省市場榜首，並在福州、泉州、

龍岩等多城市獲得銷冠。2019年，世茂海峽立足福建面向全國，開啟「深耕核心都市圈、縱深戰略城市群」的規模化發展，截至目前已佈局9省29市。未來，世茂海峽將憑藉其高度聚焦的產品優勢及核心資源整合能力，探索區域型標杆房企發展新路徑。

長期以來，世茂緊跟國家級戰略方向進行區域深耕，聚焦具備國家宏觀戰略政策支撐、經濟發展水平較高且需求旺盛的「紅利區域」，參與了京津冀、長三角、長江中下游、海峽西岸、珠三角、成渝、山東半島等「核心城市群」的發展建設。縱觀世茂發展版圖，世茂已在全國熱點區域均擁有充足的資源儲備，貨值已超人民幣10,500億元，足以滿足未來持續增長的需求。其中在粵港澳大灣區的土儲貨值已達人民幣2,600億元，深圳前海、龍崗、坪山一城三塔，建設城市新地標。「世茂深港國際中心」於2019年6月亮相深圳，該項目以灣區精神為開發原則，融合十餘種業態，成為粵港澳大灣區首個戰略落地的超級綜合體。浙江地區公司則繼續深耕杭州灣大灣區，繼佈局杭州、寧波、紹興、嘉興、溫州、台州之後，首入舟山。區域深耕所帶來的充足貨值儲備，將成為世茂未來銷售持續快速增長的重要支撐。

工程品質

規模化發展的背後，世茂對「品質」始終保持高要求，並以此為行動指標，對內部管理體系進行持續完善和優化。在工程管理體系方面，世茂自2016年起，聚焦過程行為管理及監控體系落地並逐年反覆運算，形成了全項目週期工程管理體系，可在「6大專業模組+1個全維度風險模組」中，對172個關鍵管理動作進行標準化、精細化管理，推動了世茂項目管理效能的提高、工程品質的提升，客戶滿意度持續攀升，為世茂的規模提速提供了堅實的基礎。

土地獲取方式靈活多樣

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，本集團戰略也相應作了微調，即：佈局一二線城市同時，亦關注一二線周邊可承載外溢需求的三四線城市。報告期內，本集團增加土地儲備1,412萬平方米，其中從金額來看收購佔比約60%，土地獲取方式靈活多樣，收購相對於公開市場土地獲取成本可控，有效降低經營風險。目前，本集團旗下擁有301個項目，分佈於全國101個城市，共6,407萬平方米的優質土地。

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，緊跟各地城市更新政策和城市發展規劃，在土地招拍掛以外通過合作、收購及戰略獲取的購地策略，全年新增貨值目標超過人民幣4,000億元。本集團對於優質土地的投入也確保了在2019年及2020年的可持續、高品質的快速增長。

堅持穩健財務政策

上半年從中央到地方體現出了高度的政策協同，各級監管機構對房地產金融監管力度明顯提升，收緊信號密集，監管政策頻繁出台，進一步體現了「房住不炒」和「因城施策」的主基調。

本集團深刻理解並踐行有品質增長的政策，連續第8年將淨負債率控制在60%以下。現金流管控穩健扎實、開源節流，通過多維度考核和管控加速回款，實現回款額人民幣813億元，較去年同期提升47.8%，回款率81%，較去年同期提升5個百分點。同時，進一步深化與金融機構的戰略協作，上半年與中信銀行推進了百億按揭合作。本集團量入為出，理性投資，對市場懷敬畏之心，土地投資不盲目追高，憑藉財務實力，把握行業調整期的收併購窗口機會，既補充優質土儲又確保利潤率，實現可持續增長，獲金融市場和監管層認可。此外，5月份本公司全資境內子公司獲得人民幣132億公司債稀缺額度，促進融資渠道的多元渠道。

標準普爾、穆迪及惠譽國際分別維持本集團「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。於報告期間本公司獲得發改委20億美元債額度，分別以6.125%、5.6%的利率成功發行，置換了8.375%的高息美元債11億；世茂ABS、ABN未受房地產嚴峻的融資環境影響。本集團於8月簽訂8.38億美元及39.94億港元四年期銀團貸款，利率為Libor/Hibor+2.98%。憑藉多元渠道、持續創新、選準窗口，本集團的融資成本進一步降低，上半年控制在5.6%左右水平，為本集團的高品質增長提供了額度和成本的雙重保證。下半年，本集團將繼續加強現金流管控，多元融資，穩中求進，守護本集團高品質的快速發展。

多元業務佈局

本集團致力於助動城市發展、為城市賦能，不僅提升了世茂在穿越市場週期的可持續競爭力，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。世茂喜達酒店集團（「世茂喜達」）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。截至2019年6月30日止，世茂喜達旗下酒店數量已達78家，其中在國內一二線城市及熱門旅遊目的地，佈局22省41市共72家酒店；同時順利牽手6大海外項目，版圖將拓展至印尼巴厘島、龍目島、馬來西亞馬六甲、文冬。另外亦發佈旗下最新品牌—凡象ETHOS，成為中國李寧巴黎時裝周獨家酒店品牌合作夥伴，共同演繹中國年輕一代的新風尚。

商娛業務方面，本集團引入世界知名文化IP，多地開花，在多個城市打造國際級文娛新地標，展現出世茂持續穩健的發展態勢。

在城市轉型升級大背景下，本集團在智慧業務領域不斷銳意開拓，在報告期內與人工智慧企業雲知聲簽署戰略合作框架協議，將在商業地產、辦公、酒店智慧化硬體開發和住宅全屋智慧化方面進行戰略合作，共同推進全產業鏈條的AI場景應用落地。

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。世茂投身中華文化保護，攜手故宮及其文化概念衍生，為樹立中華文化自信注入新力量。秉持「青年興則國家興，青年強則國家強」的理念，世茂通過連續舉辦新家園協會「四海一家」青年交流等活動，搭橋香港青年體驗中華文明之輝煌，增強內地與香港青年交流融合，樹立深刻民族自豪感。世茂還積極投身醫療扶貧，開展「一帶一路消除白內障致盲行動」、「西藏包蟲病專項防治」、「眼鏡哥哥關愛大病兒童」等公益項目，為飽受病疾困擾的患者帶來希望。

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2019年6月30日止六個月中期股息每股60港仙（2018年中期股息：每股50港仙），同比上升20%，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。世茂將持續為人民在居住、生活、消費、商務、旅遊等方面提供高層次的品質體驗，積極推動中國城市化進程！

許榮茂
主席

香港，2019年8月27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2019年6月30日止，本集團營業額達到人民幣565.6億元，較2018年同期人民幣425.7億元增長32.9%。期內物業銷售收入為人民幣532.4億元，佔收益總額的94.1%，較2018年同期增長30.9%。平均入賬銷售價格從2018年上半年每平方米人民幣12,740元上升23.3%到2019年上半年每平方米人民幣15,713元。

2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2019年上半年本集團合約銷售額達人民幣1,003.4億元，完成全年銷售目標約47.8%。累計銷售面積達556.0萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣18,048元，穩步上揚。

2019年上半年，本集團在市場保持穩定運行的前提下，一方面基於各項政策調控以穩應對，加強因城施策、理性施策和結構優化，以前瞻性的佈局助力業績跨步向前。展望2019年下半年，本集團將推出約1,007萬平方米的可售面積，連同截至2019年6月30日止約666萬平方米的可售面積，本集團於2019年下半年可出售總面積約為1,673萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2019年上半年，本集團新開工面積達1,049萬平方米，在建面積達3,408萬平方米，竣工的總樓面面積約為543萬平方米，較去年同期的400萬平方米上升35.75%。展望2019年下半年，在建面積約3,500萬平方米，竣工樓面面積約600萬平方米。

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

報告期內，本集團增加土地儲備1,412萬平方米，其中從金額來看收購佔比約60%，土地獲取方式靈活多樣。目前，本集團旗下擁有301個項目，分佈於全國101個城市，共6,407萬平方米的優質土地，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。

本集團於報告期內獲取土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	總計劃		本集團 權益
				建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	
1. 北京朝陽將台	2019年2月	住宅公建混合	1,704	160,145	21,281	50%
2. 青島太湖路地塊	2019年2月	住宅	110	84,716	2,550	51%
3. 莆田市秀嶼區PS拍2019-2號/ 2019-3號	2019年2月	住宅	180	243,974	1,476	49%/ 51%
4. 福州馬宗地2019-02號地塊	2019年2月	商住	242	67,877	7,131	50%
5. 海南華亞資產包項目 (海口華亞海港城/ 瓊海華亞寶利明珠/ 萬寧華亞萬寧花園/ 萬寧華亞歡樂城)	2019年2月	商住	314	190,413	5,534	20%/ 20%/ 40%/ 30%
6. 濟南長清東王地塊	2019年3月	住宅	950	235,667	4,031	100%
7. 臨安項目	2019年3月	商住	929	310,463	6,107	49%
8. 石獅2018S-26/2018S-27	2019年3月	商住	884	291,222	3,035	100%
9. 南寧GC2019-017	2019年3月	商住	236	80,185	6,000	49%
10. 茂名WG2019-05	2019年3月	住宅、科教	337	258,546	1,303	100%
11. 泰禾院子-南昌院子項目	2019年3月	商住	82	141,341	1,698	34%
12. 河北香河萬通	2019年3月	住宅	2,360	775,000	4,350	70%
13. 南京雨花台區西善橋街道 寧燕鐵路以南C2,C3地塊	2019年3月	商住	1,428	168,798	16,588	51%

新增土地	購入日期	用途	總計劃			本集團 權益	
			土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)		
14.	福州晉安區2019-10/倉山區2019-12	2019年3月	商住	2,065	206,090	10,020	100%
15.	福州長樂2019-2/長樂2019-4	2019年3月	商住	438	49,449	8,847	100%
16.	杭州蔣村項目	2019年3月	商住	1,026	183,454	11,413	49%
17.	漳州紅樹灣項目	2019年3月	商住	1,834	370,629	12,371	40%
18.	莆田鐘譚安置房項目	2019年3月	住宅	25	37,815	3,239	20%
19.	蘭州七里河宏建項目	2019年3月	住宅	448	196,993	4,545	50%
20.	南昌江南院子-茵夢湖項目	2019年3月	商業、居住、文 化娛樂、旅遊	1,943	871,628	4,371	51%
21.	安徽馬鞍山江灣新城項目	2019年3月	商業、住宅	2,792	1,888,040	2,900	51%
22.	紹興市濱海新城J2地塊	2019年4月	商住	336	208,034	1,617	100%
23.	信陽南灣湖項目	2019年4月	住宅	100	92,084	1,357	80%
24.	安徽昆明官渡區雙鳳177畝項目	2019年4月	住宅	1,257	380,439	6,476	51%
25.	昆明巫家壩中央公園項目	2019年4月	住宅、商業	816	163,031	5,003	100%
26.	肇慶YS01008、YS1009-2	2019年4月	商住	528	164,574	3,209	100%
27.	溫州塘下中心區C-5-8地塊	2019年4月	住宅	633	51,224	12,363	100%
28.	諸暨東三路與金雞山路 交叉口西北側地塊	2019年4月	商住	178	83,376	6,479	33%
29.	綿陽普明項目	2019年4月	二類居住(相容商 業)	666	190,800	3,491	100%
30.	天津南湖項目2019-010	2019年4月	經營性	219	221,828	5,099	19%
31.	南平建陽2019-P-03	2019年4月	商住	154	127,872	3,644	33%
32.	麗水職業技術學院北側地塊	2019年4月	城鎮住宅、零售 商業	1,017	85,163	11,942	100%
33.	福州晉安區2019-13浦下地塊	2019年4月	商住	371	128,769	14,390	20%

新增土地	購入日期	用途	總計劃			本集團 權益
			土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	
34. 合肥市長豐縣CF201906/CF201909	2019年4月	住宅	1,410	185,150	7,615	100%
35. 濰坊歌爾桃園里123畝地塊/ 濰坊歌爾浞河185畝地塊	2019年4月	商住	1,024	424,336	3,016	80%
36. 溫州塘下中心區C-7-4/C-7-5地塊	2019年4月	住宅、科教	380	34,369	11,062	100%
37. 重慶彭水兩江城二期	2019年4月	商住	306	329,715	1,820	51%
38. 南寧GC2019-016地塊	2019年5月	住宅	117	57,423	5,100	40%
39. 山東平度地塊	2019年5月	住宅、商業、教 育	29	91,777	764	41%
40. 廣州佛山院子	2019年5月	商住	323	481,500	2,236	30%
41. 廣州增城項目	2019年5月	商住	3,205	1,074,707	6,086	49%
42. 蘇州澱山湖項目	2019年5月	住宅	444	398,058	5,576	20%
43. 溫州市核心片區站南單元A-19地塊	2019年5月	住宅、商業、餐 飲	2,236	124,266	17,994	100%
44. 樂清虹橋鎮西塘村地塊	2019年5月	商住	739	195,775	7,544	50%
45. 肇興四會市貞山街道姚沙村 委會地段	2019年5月	商住	526	166,304	3,164	100%
46. 福安湖口片區D02地塊	2019年6月	商住	369	171,950	2,681	80%
47. 無錫蠡湖路與老湖濱路 交叉口東北側地塊	2019年6月	商住	728	55,341	13,155	100%
48. 莆田PS拍2019-14號	2019年6月	住宅	109	56,034	3,953	49%
49. 福州永泰2019-09號地塊	2019年6月	商住	485	151,255	3,207	100%
50. 鎮江市潤州區官塘片區 遠洋學校北	2019年6月	商住	418	116,006	3,600	100%
51. 舟山DH-47-04-02、06、07地塊 (竹山門住宅地塊)	2019年6月	商住	417	66,238	6,299	100%
52. 廣州天鵝灣二期	2019年6月	住宅	2,780	47,007	59,136	100%
53. 廣州嘉盛項目	2019年6月	批發零售、城鎮 住宅	2,195	43,312	50,678	100%

新增土地	購入日期	用途	總計劃			本集團 權益
			土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	
54. 張家口懷來項目	2019年6月	商業	293	203,474	2,823	51%
55. 深圳市龍崗區橫崗街道 四聯社區賢合居民小組 舊村區域	2019年6月	住宅	279	270,149	5,164	20%
56. 台州市天台縣TFX01-0203地塊	2019年6月	住宅	476	80,835	5,889	100%
57. 常州丁塘河項目	2019年6月	商住	2,620	283,448	9,243	100%
58. 滎陽鄭滎(2019)14-3號	2019年6月	住宅	98	116,726	2,533	33%
59. 諸暨人民南路與文昌路 交叉口西北側地塊	2019年6月	商住	106	41,480	6,407	40%
60. 諸暨城西商務區	2019年6月	住宅	845	148,603	5,686	100%
總計			49,554	14,124,878	5,581	

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5,581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2019年6月30日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣5,446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%的上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)發展商業房地產。上海世茂致力於商業地產的開發與經營，在積極把握國內商業地產市場發展機遇的同時，通過實施商業地產專業化開發和經營策略，提供多元化的商業物業和品質優異的服務，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。

在日趨激烈的商業地產競爭環境中，上海世茂商業運營管理始終保持穩中求進，通過探索多元業態、存量提升改造等形式，以穩健有序的姿態在行業領域中進行拓展和更新。報告期內，濟南世茂廣場客流達1,067萬人次；項目定位「潮領泉城·歡樂世茂」，不僅將國內外領先的消費業態轉變為濟南市民休閒生活中現代美好體驗，還不斷引進優質知名品牌，融匯更多消費亮點；上半年度新租品牌82家，面積逾5,600平方米，引進6家知名連鎖品牌的山東首店；上半年場內15家品牌獲得山東省銷售冠軍、21家品牌獲得濟南市銷售冠軍。廈門世茂海峽大廈上半年客流達382萬，完成招商調整26家，面積逾3,000平方米，吸引多家首進福建及廈門的知名品牌入駐。南京雨花世茂智匯園入市半年以來出租率持續攀升，已簽署趨勢科技、中信銀行、智聯招聘、德州儀器、第一財經、航太科創等多家知名企業。此外，報告期內，在項目上落子第一個世茂自主的聯合辦公品牌「茂空間」，部分打破傳統辦公空間，以「有限空間」實現「無限創想」，為中小企業客戶提供輕奢體驗、靈活高效的一站式辦公服務。報告期內，世茂商業在業界獲得高度評價，榮獲「2019年中國房企商業物業價值十強」、「2019年中國商業地產企業創新性五強」、「2019年中國商業地產資產運營能力十強」。

酒店經營

截至2019年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有22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、杭州濱江世融艾美酒店、上海佘山世茂洲際酒店及委託給世茂喜達管理的4家酒店。目前本集團擁有客房數量近7,000間。世茂酒店始終以匠心打造世茂風格化的旅遊體驗及生活方式為己任，同時憑藉全新思維把握和創新經營模式及佈局建立了完善有效的酒店資產管理運營方式，以實現資產價值的最大化，現已成為中國酒店業資產管理佼佼者。2019年上半年本集團旗下自持酒店合計完成收入人民幣10.0億元，同比增加13.2%，EBITDA為人民幣2.9億元，同比增加

7.8%。上海世茂皇家艾美酒店自去2018年上半年開始進行局部停業裝修改建工作，故收入同比減少了26%，上海佘山茂御臻品之選酒店自今年第二季度起也開始進行局部停業裝修改建工作，收入同比減少28%。如不統計這兩家酒店，收入同比將增長27%，EBITDA同比增加32%。

2019年上半年，世茂喜達正式發佈了專為中國千禧一代設計的全新生活方式品牌—凡象ETHOS，積極回應他們「生而不凡不拘萬象」的時代認同感。並成功走出國門，作為中國李寧2020春夏巴黎大秀的獨家酒店品牌合作夥伴，攜手亮相全球舞臺。會員計劃「世茂喜達夢享會」通過體系的更新與積極推廣，會員數增長近30萬人，發展迅速。截止2019年6月30日，世茂喜達成功新簽約17家世茂自主品牌酒店項目，旗下運營及籌開中的酒店包括3家奢華度假酒店「御榕莊」，11家豪華酒店「茂御」，12家高端酒店「世御」，5家豪華服務式公寓「茂御居」，2家生活方式精品酒店「凡象」，14家高端靈感型精選酒店「睿選尚品」，30家靈感型精選酒店「睿選」，1家第三方委託管理酒店。78家酒店中，已有11家投入運營，67家在開業籌備中。世茂喜達旗下酒店已佈局以北京、上海、深圳、成都、武漢、廈門等為首的一、二線城市以及以昆明、南昌、嘉興、無錫等為代表的新興經濟發展潛力城市和旅遊發展強勁地區。在海外市場發展方面，繼佈局巴厘島茂御酒店和茂御居公寓、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後，世茂喜達再次跨出國門，簽約位於馬來西亞的2個新項目：馬來西亞文冬生態城世御酒店及馬來西亞文冬生態城御榕莊酒店。未來在持續聚焦快速發展的中國酒店市場的同時，世茂喜達也會堅持積極開拓海外市場，成為國際化的民族酒店集團標杆。

2019下半年，上海世茂皇家艾美酒店的部分餐廳及客房、上海佘山世茂茂御臻品之選的宴會廳及部分客房改建完成，以及上海外灘茂悅大酒店地下一層宴會廳的改建完工，將以嶄新的面貌迎客，相關收入預計會明顯提升。同時，隨著上海佘山世茂洲際酒店的經營效率的不斷提高，下半年經營業績將有望大幅度提升。面對比較嚴峻的國內外經濟形勢，整合世茂旗下各酒店資源，利用包括電商在內的各種銷售平台，加強銷售與促銷。同時針對商務客減少的局面，進一步增加個人消費收入，使其成為酒店的主要收入來源之一。

2019下半年，世茂喜達將積極開拓新項目，預計實現開業及簽約項目100家，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」將持續推廣，通過多樣化的回饋活動增加客戶忠誠度，持續為已開業和即將開業的酒店提供更強大的客源基礎。全新生活方式品牌凡象的首家—廈門世茂凡象酒店將於2019年9月隆重開業，酒店創造性地將中國悠久歷史、現代設計與鷺島當地風土人情有機結合，在新潮藝術中巧妙融合中國製造的科技與智慧為千禧一代客人打造全新的定制化旅程，為身為中國人而感到自豪。武漢世茂凡象酒店預計也將在第四季度揭幕。2019下半年，世茂喜達旗下各家酒店將持續發力，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：

	2019年上半年 人民幣百萬元	2018年上半年 人民幣百萬元
收入	56,564	42,571
毛利	17,020	13,207
經營利潤	14,177	11,936
股東應佔利潤	5,105	4,271
每股盈利—基本(人民幣分)	155.17	126.64

收入

截至2019年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣565.64億元(2018年上半年：人民幣425.71億元)，較2018年同期增加32.9%。本集團94.1%(2018年上半年：95.5%)的收入來自物業銷售，5.9%(2018年上半年：4.5%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務。

收入的組成分析如下：

	2019年上半年 人民幣百萬元	2018年上半年 人民幣百萬元
出售物業	53,236	40,673
酒店經營收入	996	880
商業運營收入	722	494
物業管理及其他收入	1,610	524
合計	<u>56,564</u>	<u>42,571</u>

* 收入的組成於期內重新分類，2018年上半年數據亦相應調整。

** 收入不包括關聯方收入或本集團收入。

(i) 出售物業

截至2019年及2018年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2019年上半年		2018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
福州	427,848	8,209	313,079	4,149
北京	149,511	5,328	29,750	480
蘇州	157,065	4,669	49,189	1,207
南京	194,563	4,492	33,077	1,092
泉州	340,793	3,447	836,528	7,884
紹興	156,462	3,412	37,518	763
青島	233,592	2,467	198,610	2,451
武漢	156,565	1,816	197,761	2,878
成都	150,202	1,762	97,566	957
寧波	58,718	1,607	21,750	383
張家港	103,671	1,435	76,858	1,200
濟南	136,422	1,237	119,565	1,688
杭州	49,662	1,166	14,835	577
銀川	129,518	1,156	396,490	2,446
徐州	96,356	1,141	23,086	248
天津	63,761	820	84,162	1,197
嘉興	49,574	788	31,866	533
上海	37,137	716	36,190	1,932
泰州	49,056	689	—	—
平潭	58,519	624	105,676	1,326
合肥	41,683	600	45,987	764
廈門	11,602	564	112,214	2,621
常熟	36,977	514	13,003	110
重慶	39,234	474	56,639	924
其他	459,541	4,103	261,256	2,863
合計	<u>3,388,032</u>	<u>53,236</u>	<u>3,192,655</u>	<u>40,673</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入載列如下：

	開業日期	2019年 上半年 人民幣 百萬元	2018年 上半年 人民幣 百萬元
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	56	78
上海世茂皇家艾美酒店	2006年9月	110	149
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	186	194
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	12	15
紹興世茂假日酒店	2011年9月	15	15
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	44	47
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	2013年10月	31	32
福州世茂洲際酒店	2014年1月	50	46
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	43	46
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	14	16
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	29	27
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	11	10
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	61	54
廈門康萊德酒店	2016年8月	78	74
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	26	25
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	28	25
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	41	24
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	26	-
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	132	-
其他		3	3
合計		<u>996</u>	<u>880</u>

截至2019年6月30日止六個月，酒店經營收入由人民幣8.80億元增加約13.2%至人民幣9.96億元。增加主要來自2018年的新開業酒店(包括2018年11月15日盛大開幕的上海佘山世茂洲際酒店)。

(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他

截至2019年6月30日止六個月，商業運營收入約為人民幣7.22億元，增幅為46.1%，主要是由於上海世茂廣場於2018年9月重新開業，租金收入較裝修前大幅增長。同時，上海世茂大廈及南京雨花世茂(商業)於2018年12月開業，於本期間貢獻收入人民幣0.37億元。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2019年 上半年 人民幣 百萬元	2018年 上半年 人民幣 百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	116	5
常熟世茂世紀中心	2009年1月	11	12
北京世茂大廈	2009年7月	86	82
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	3	2
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	48	50
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	20	21
上海世茂商都	2010年11月	18	19
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	6	6
昆山世茂廣場	2012年4月	29	26
濟南世茂國際廣場	2014年5月	80	80
南京海峽城(商業)	2014年12月	17	16
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	17	18
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	29	21
上海世茂大廈	2018年12月	16	-
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	21	-
雜項租金收入		28	28
租金收入小計		545	386
商業運營相關服務收入		177	108
合計		722	494

截至2019年6月30日止六個月的物業管理收入及其他收入為人民幣16.10億元，較2018年同期的人民幣5.24億元上升約207.4%，主要由於物業管理規模擴大，以及代建代銷管理費收入大幅增加所致。

銷售成本

銷售成本上升34.7%，由截至2018年6月30日止六個月的人民幣293.64億元增加至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣395.44億元，與銷售增長一致。

銷售成本的分析如下：

	2019年上半年 人民幣百萬元	2018年上半年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	35,493	25,846
資本化借貸成本	2,495	2,371
酒店、商業運營和其他直接經營成本	1,221	888
銷售稅	335	259
	<hr/>	<hr/>
合計	39,544	29,364

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6.32億元，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1.58億元的公允價值收益淨額合共為人民幣4.74億元(2018年上半年：人民幣7.40億元)。

其他收入／其他收益－淨額

截至2019年6月30日止六個月之其他收益約為人民幣0.82億元(2018年上半年：人民幣1.79億元)，主要包括政府補助收益人民幣0.29億元(2018年上半年：人民幣0.19億元)和收購及出售附屬公司之淨收益人民幣0.20億元(2018年上半年：人民幣0.53億元)。

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2019年上半年合約銷售的比例為2.3%(2018年上半年：2.3%)，處於行業較有競爭力水準。

經營利潤

截至2019年6月30日止六個月之經營利潤為人民幣141.77億元，較2018年上半年的人民幣119.36億元增加18.8%，主要是由於收入及毛利增加。

融資(成本)／收入－淨額

融資成本淨額約為人民幣1.70億元(2018年上半年：融資成本淨額為人民幣3.87億元)，主要是由於2019年上半年的匯兌虧損淨額少於2018年同期的匯兌虧損淨額所致。

應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司及合營企業業績由2018年同期的虧損約人民幣1.34億元轉為2019年上半年的收益約人民幣0.16億元，主要是由於確認寧波孫家項目及廣州亞運城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64.54億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣30.46億元(2018年上半年：人民幣52.33億元，其中土地增值稅為人民幣23.99億元)。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2018年上半年約人民幣42.71億元增加19.5%至2019年上半年的人民幣51.05億元，主要是由於核心利潤增加。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，期內核心業務淨利潤上升23.8%至約人民幣75.76億元(2018年上半年：人民幣61.21億元)，及期內股東應佔核心業務淨利潤較2018年上半年增加20.6%至約人民幣53.09億元。2019年上半年的股東應佔核心業務淨利潤率為13.7%。

流動資金及財務資源

於2019年6月30日，本集團資產總值約為人民幣4,159.37億元，當中流動資產約為人民幣3,206.99億元。負債總額約為人民幣約3,046.60億元，而非流動負債則約為人民幣903.88億元。權益總額約為人民幣1,112.77億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣621.97億元。

於2019年6月30日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約為人民幣522.34億元(於2018年12月31日：人民幣495.77億元)，借貸總額約為人民幣1,154.66億元(於2018年12月31日：人民幣1,091.32億元)。淨借貸總額為人民幣632.32億元(於2018年12月31日：人民幣595.55億元)。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2018年12月31日的59.4%略微上升至2019年6月30日的59.6%。淨負債比率已連續8年維持在60%左右。

於2019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	32,056
一年至二年	15,053
二年至五年	34,417
五年以上	9,178

高級票據

一年至二年	941
二年至五年	20,406
五年以上	3,415

合計

115,466

融資活動

2019年上半年，面對房地產金融監管力度的明顯提升，頻繁出台的監管政策，前所未有的密集收緊信號，本集團秉承穩中求進的風格，深刻理解市場方向，同時與各金融機構加強合作，以達到融資管道多樣化，額度充足，使融資成本有明顯優勢。

得益於本集團一貫踐行的穩健財務政策，在5月份銀保監會對房企公開市場融資進行視窗指導之際，本集團不在指導範圍內。說明本集團融資結構符合監管要求，印證了監管機構和資本市場對本集團發展戰略、品牌和企業文化的認同。

不僅如此，在監管機構對房企發債政策日益收緊的環境下，本公司境內全資子公司上海世茂建設有限公司於5月底獲中國證券監督管理委員會批人民幣132億元公司債稀缺額度。本集團尚有未動用銀行及金融機構融資額度約為人民幣400.00億元，而且ABS、ABN也未受影響。

7月份，多家信託收到銀監視窗指導，其中要求嚴格執行「432」監管要求。本集團上半年的併購項目大多為在建項目，符合「432」監管要求，基本未受信託公司被窗口指導的影響。

另外，本集團加強與農行、交行、中行、中信等多家銀行的戰略合作，強強聯合。繼去年與農業銀行開展50億按揭合作後，5月份，本集團與中信銀行攜手推進100億按揭合作，進一步推動雙方銀企戰略合作。

境外方面，本集團上半年獲得發改委20億美元債額度，分別以6.125%和5.6%的利率成功發行，此為同期中成本較低的發行。

通過多元的融資管道，多維度的合作以及不斷的創新，本集團2019年上半年融資成本控制在5.6%左右，較2018年全年5.8%下降0.2個百分點。

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，位於香港的物業未來的銷售和運營，可以對沖部分外匯敞口風險。

同時，本集團也購買了一定比例的金融衍生工具。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團已抵押賬面總值人民幣570.78億元的物業及設備、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176.14億元。

或然負債

於2019年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣210.30億元的擔保，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92.76億元的擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2019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688.37億元。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團共僱用10,640名僱員，其中4,822名從事物業開發。期內，薪酬開支總額約為人民幣12.44億元。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。本公司董事會（「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部分指定僱員的貢獻，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2019年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數據。該等中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合全面收入報表

截至2019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 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入			
銷售成本	4(a)	56,564,070 (39,544,147)	42,570,925 <u>(29,363,559)</u>
毛利		17,019,923	13,207,366
投資物業公允價值收益—淨額		632,195	986,744
其他收入／其他收益—淨額		81,822	178,519
銷售及市場推廣成本		(1,030,949)	(672,163)
行政開支		(2,312,802)	(1,710,625)
金融資產減值虧損撥回		22,536	10,287
其他營運開支		(235,440)	<u>(64,556)</u>
經營利潤		14,177,285	<u>11,935,572</u>
融資收入		479,729	372,674
融資成本		(649,299)	<u>(760,057)</u>
融資成本—淨額		(169,570)	<u>(387,383)</u>
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績		15,904	<u>(133,561)</u>
除所得稅前利潤		14,023,619	11,414,628
所得稅開支	8	(6,454,434)	<u>(5,232,576)</u>
期間利潤		7,569,185	<u>6,182,052</u>

未經審核
截至6月30日止六個月
2019年 2018年
附註 人民幣千元 人民幣千元

其他全面收入		
<u>可重新歸類至損益的項目</u>		
匯兌儲備	-	854
<u>不可重新歸類至損益的項目</u>		
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 公允價值收益/(虧損)，扣除稅項	<u>22,088</u>	<u>(72,978)</u>
其他全面收入	22,088	(72,124)
期間全面收入總額	<u>7,591,273</u>	<u>6,109,928</u>
期間歸屬於以下人士之利潤：		
本公司權益持有人	5,105,035	4,270,704
非控制性權益	<u>2,464,150</u>	<u>1,911,348</u>
	<u>7,569,185</u>	<u>6,182,052</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	5,118,618	4,228,559
非控制性權益	<u>2,472,655</u>	<u>1,881,369</u>
	<u>7,591,273</u>	<u>6,109,928</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	155.17
—攤薄(人民幣分)	10	126.64
		<u>126.37</u>

中期簡明綜合資產負債表

於2019年6月30日

		未經審核 2019年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		15,216,841	14,577,637
使用權資產	3	8,227,626	—
投資物業		39,222,222	36,891,022
土地使用權	3	—	7,965,764
無形資產		1,840,658	1,840,658
按權益法入賬之投資		19,179,673	16,966,160
應收關聯方款項		1,434,509	1,589,737
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產		1,191,472	981,680
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產		177,023	176,727
遞延所得稅資產		2,809,146	2,806,563
其他非流動資產		5,938,875	4,952,069
		95,238,045	88,748,017
流動資產			
存貨		206,212,181	192,689,769
應收貿易賬款及其他應收賬款 以及預付款項	5	23,902,133	19,922,877
收購土地使用權之預付款項		13,996,006	6,321,397
預付所得稅		4,346,689	3,715,789
應收關聯方款項		19,975,277	16,609,749
衍生金融工具		32,723	12,468
受限制現金		5,941,577	5,888,489
現金及現金等價物		46,292,150	43,688,296
		320,698,736	288,848,834
總資產		415,936,781	377,596,851

		未經審核 2019年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2018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		341,575	341,575
股份溢價		31,465	31,465
儲備			
— 保留盈利		58,720,548	55,861,308
— 其他儲備		3,103,291	2,999,858
		<u>62,196,879</u>	<u>59,234,206</u>
非控制性權益			
永續資本工具		5,100,000	5,100,000
其他非控制性權益		43,979,814	40,945,971
		<u>49,079,814</u>	<u>46,045,971</u>
總權益		<u>111,276,693</u>	<u>105,280,177</u>
負債			
非流動負債			
借貸		83,410,134	77,825,292
租賃負債	3	125,566	—
遞延所得稅負債		6,851,838	6,596,455
		<u>90,387,538</u>	<u>84,421,747</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	6	64,227,670	50,585,171
應付股息		2,033,027	—
合約負債		52,945,385	47,173,444
應付所得稅		22,379,815	20,595,196
借貸		32,055,555	31,306,474
租賃負債	3	131,459	—
應付關聯方款項		40,499,639	38,234,642
		<u>214,272,550</u>	<u>187,894,927</u>
總負債		<u>304,660,088</u>	<u>272,316,674</u>
總權益及負債		<u>415,936,781</u>	<u>377,596,851</u>

截至2019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2019年8月27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2019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並不涵蓋年度財務報告中通常包含的所有類別附註。因此,本報告應與截至2018年12月31日止年度的年度報告以及本集團於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

2 會計政策

除下文所述者外,所採用的會計政策與截至2018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。

下文附註3披露採納租賃準則及新會計政策的影響。其他準則對本集團的會計政策概無重大影響。

		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	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
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償提前還款特徵	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算	2019年1月1日

2.2 下列為已頒佈但於2019年1月1日開始之財政年度尚未生效，且未獲本集團提早採納之新訂準則及詮釋以及經修訂準則及詮釋：

		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10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或投入	待定
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
經修訂之概念框架	財務報告之經修訂概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

3 會計政策變更

本附註解釋了採用香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響，並於下文附註3.2披露自2019年1月1日起適用的新會計政策。

本集團自2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的過渡條款，未重述2018報告年度的比較數字。因此，因採用新租賃準則而作出的重新分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

3.1 因採用香港財務報告準則第16號所確認的調整

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為5.51%。

	人民幣千元
2018年12月31日披露的經營租賃承諾	514,292
減：按直線法作為費用確認的短期租賃和低價值租賃	<u>(170,266)</u>
	<u>344,026</u>
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現， 2019年1月1日確認的租賃負債	301,802
其中包括：	
流動租賃負債	126,833
非流動租賃負債	<u>174,969</u>
	<u>301,802</u>

使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2018年12月31日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

截至2019年6月30日及2019年1月1日，土地使用權分別重新分類至使用權資產。

已確認的使用權資產與下列資產類別相關：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
土地使用權	7,973,557	7,965,764
物業	248,768	302,732
汽車	5,027	3,354
設備	<u>274</u>	<u>343</u>
使用權資產總額	<u>8,227,626</u>	<u>8,272,193</u>
流動租賃負債	131,459	126,833
非流動租賃負債	<u>125,566</u>	<u>174,969</u>
租賃負債總額	<u>257,025</u>	<u>301,802</u>

會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表的下列項目：

- 土地使用權—減少人民幣7,965,764,000元
- 使用權資產—增加人民幣8,272,193,000元
- 預付款項—減少人民幣4,627,000元
- 租賃負債(流動部分)—增加人民幣126,833,000元
- 租賃負債(非流動部分)—增加人民幣174,969,000元

概無對於2019年1月1日的保留盈利產生影響。

(i) 對分部披露及每股盈利的影響

因會計政策變更，截至2019年6月30日止六個月的分部利潤下降，而於2019年6月30日的分部資產及分部負債增加。會計政策變更影響以下分部：

	分部利潤 人民幣千元	分部資產 人民幣千元	分部負債 人民幣千元
上海世茂股份有限公司 (「上海世茂」)	(920)	219,859	221,086
其他	(1,003)	28,094	29,432
酒店經營收入	(294)	6,116	6,507
	<u>(2,217)</u>	<u>254,069</u>	<u>257,025</u>

在截至2019年6月的六個月內，因採納香港財務報告準則第16號，每股盈利減少0.1分。

(ii) 所採用的實務簡易處理方法

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的；
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理；
- 首次採用日計量使用權時扣除初始直接費用；及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前訂立的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

3.2 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃多個辦公室、汽車及設備。租賃合同一般為1-10年的固定期限，其中某些合同可能包含續租的選擇權(見下文(i))。每份合同的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

在2018財政年度以前，物業及設備租賃一直被歸入融資租賃或經營租賃。在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何租賃激勵)在租賃期內按照直線法計入損益。土地使用權的付款記錄在收購土地使用權的預付款項中，於土地使用權期間的攤銷按直線法計入收入報表。

自2019年1月1日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，主體應確認一項使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除應收的租賃激勵；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額；
- 承租人根據餘值擔保預計應付的金額；
- 購買選擇權的行權價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權；及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權。

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則應採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，扣除收到的租賃激勵；
- 任何初始直接費用；及
- 復原成本。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或不足12個月的租賃。低價值資產包括小件辦公家具。

(i) 續租及終止選擇權

本集團的若干物業和設備租賃包含續租選擇權和終止租賃選擇權。這些條款的使用目的在於將合同管理的操作靈活性達到最大化。大部分續租選擇權和終止租賃選擇權僅由本集團行使，而非由相應的出租人行使。

在確定租賃期時，管理層會考慮產生承租人行使續租選擇權的經濟激勵的所有事實和情況。僅當承租人合理確定將續租時，續租選擇權方可計入租賃期。

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售	53,236,237	40,673,275
酒店經營收入	996,492	879,955
商業運營收入	721,889	494,187
物業管理及其他收入	1,609,452	523,508
	<u>56,564,070</u>	<u>42,570,925</u>

(b) 分部資料

截至2019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	11,720,377	41,515,860	—	—	53,236,237
—於某個時間點確認	11,378,086	40,524,079	—	—	51,902,165
—隨著時間確認	342,291	991,781	—	—	1,334,072
—酒店經營收入	124,659	—	871,833	—	996,492
—商業運營收入	501,488	220,401	—	—	721,889
—物業管理及其他收入	107,871	1,501,581	—	—	1,609,452
總收入	<u>12,454,395</u>	<u>43,237,842</u>	<u>871,833</u>	<u>—</u>	<u>56,564,070</u>
經營利潤/(虧損)	3,580,991	11,016,051	104,463	(524,220)	14,177,285
融資收入	107,463	350,224	562	21,480	479,729
融資成本	(208,994)	(40,886)	(9,427)	(389,992)	(649,299)
按權益法入賬之應佔聯營 公司及合營企業業績	<u>175,024</u>	<u>(159,120)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,904</u>
除所得稅前利潤/(虧損)	3,654,484	11,166,269	95,598	(892,732)	14,023,619
所得稅開支					<u>(6,454,434)</u>
期間利潤					<u>7,569,185</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	15,594,343	43,158,508	1,120,205	—	59,873,056
投資物業公允價值收益	451,705	180,490	—	—	632,195
衍生金融工具公允價值收益	—	—	—	18,374	18,374
折舊	42,364	61,316	201,930	26,359	331,969
使用權資產折舊及攤銷	56,564	9,244	33,308	—	99,116
金融資產減值撥備/(轉回)	<u>4,367</u>	<u>(26,849)</u>	<u>(54)</u>	<u>—</u>	<u>(22,536)</u>

* 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2018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	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
—商業運營收入	453,314	40,873	—	—	494,187
—物業管理及其他收入	112,184	411,324	—	—	523,508
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)
按權益法入賬之應佔聯營 公司及合營企業業績	<u>(1,975)</u>	<u>(131,586)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(133,561)</u>
除所得稅前利潤/(虧損)	4,754,831	7,317,038	85,403	(742,644)	11,414,628
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)	<u>1,469</u>	<u>(11,965)</u>	<u>209</u>	<u>—</u>	<u>(10,287)</u>

* 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2019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	
按權益法入賬的投資	427,086	18,752,587	-	19,179,673
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	115,056,950	248,795,889	24,812,526	388,665,365
分部資產總額	<u>117,193,766</u>	<u>267,548,476</u>	<u>24,943,454</u>	<u>409,685,696</u>
遞延所得稅資產				2,809,146
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收入的 金融資產				1,191,472
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產				177,023
衍生金融工具				32,723
其他資產				<u>2,040,721</u>
總資產				<u>415,936,781</u>
借貸	21,534,946	39,419,012	18,870	60,972,828
其他分部負債	45,982,654	111,847,251	23,708,410	181,538,315
分部負債總額	<u>67,517,600</u>	<u>151,266,263</u>	<u>23,727,280</u>	<u>242,511,143</u>
企業借貸				54,492,861
遞延所得稅負債				6,851,838
其他負債				<u>804,246</u>
總負債				<u>304,660,088</u>

於2018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	
按權益法入賬的投資	956,471	16,009,689	–	16,966,160
無形資產	1,709,730	–	130,928	1,840,658
其他分部資產	<u>103,900,502</u>	<u>217,203,058</u>	<u>22,432,350</u>	<u>343,535,910</u>
分部資產總額	<u>106,566,703</u>	<u>233,212,747</u>	<u>22,563,278</u>	<u>362,342,728</u>
遞延所得稅資產				2,806,563
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收入的 金融資產				981,680
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產				176,727
衍生金融工具				12,468
其他資產				<u>11,276,685</u>
總資產				<u>377,596,851</u>
借貸	19,719,549	41,347,363	25,000	61,091,912
其他分部負債	<u>39,805,160</u>	<u>93,670,258</u>	<u>22,278,904</u>	<u>155,754,322</u>
分部負債總額	<u>59,524,709</u>	<u>135,017,621</u>	<u>22,303,904</u>	<u>216,846,234</u>
企業借貸				48,039,854
遞延所得稅負債				6,596,455
其他負債				<u>834,131</u>
總負債				<u>272,316,674</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

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	8,364,973	7,981,664
應收貿易賬款(附註(b))	5,380,741	4,241,516
建築成本的預付款項	3,171,811	2,665,199
收購股權預付款項	2,459,244	–
應收貸款(附註(c))	1,088,471	1,885,048
預售所得款項的預付營業稅	589,870	528,500
其他應收賬款	3,060,189	2,876,148
	24,115,299	20,178,075
減值撥備	(213,166)	(255,198)
	23,902,133	19,922,877

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) 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：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
於180天內	4,587,753	3,777,972
超過180天至365天內	469,859	235,345
超過365天	323,129	228,199
	5,380,741	4,241,516

- (c) 於2019年6月30日，應收貸款人民幣1,088,471,000元(2018年12月31日：人民幣1,885,048,000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4.8%至18.0%，並須於一年內償還。

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2019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213,166,000元(2018年12月31日：人民幣255,198,000元)。

於2019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2019年6月30日及2018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

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	54,453,951	41,104,519
其他應付賬款(附註(b))	3,610,275	3,585,697
其他應付稅項	3,355,622	3,680,142
應計費用	2,807,822	2,214,813
	64,227,670	50,585,171

附註：

(a) 應付貿易賬款自記錄日期的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
於90天內	53,985,092	40,813,784
超過90天至1年內	468,859	290,735
	54,453,951	41,104,519

(b) 其他應付賬款包括：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	1,923,452	1,917,118
承建商的訂金	545,517	574,190
租戶及酒店客戶的租賃按金	512,994	566,674
代政府機構向客戶收取的費用	265,113	337,580
其他	363,199	190,135
	3,610,275	3,585,697

7 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—發展作銷售用途的物業	45,414,166	38,315,818
—土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	21,897,133	9,288,768
—物業及設備以及投資物業	1,525,446	1,541,416
	68,836,745	49,146,002

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業及預扣所得稅	3,155,586	2,598,492
－中國土地增值稅	3,045,600	2,398,896
	<u>6,201,186</u>	<u>4,997,388</u>
遞延所得稅		
－中國企業及預扣所得稅	253,248	235,188
	<u>6,454,434</u>	<u>5,232,576</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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已付末期股息每股普通股70港仙(2017年：60港仙) (附註(a))	1,971,784	1,638,371
擬派中期股息每股普通股60港仙(2018年：50港仙) (附註(b))	1,783,599	1,457,489
其他已付股息	615,403	—
	4,370,786	3,095,860

附註：

- (a) 本公司已於2019年3月26日舉行的董事會會議上建議宣派截至2018年12月31日止年度的末期股息每股普通股70港仙，合共約2,311,045,000港元(相等於人民幣1,971,784,000元)，該建議已於2019年6月18日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。
- (b) 本公司於2018年9月派付截至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)。

於2019年8月27日舉行的會議上，董事會宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙，合共約1,980,986,000港元(相等於人民幣1,783,599,000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	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>5,105,035</u>	<u>4,270,704</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,289,981</u>	<u>3,372,302</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>155.17</u>	<u>126.64</u>

每股攤薄盈利乃就根據股份計劃授出的股份(假設已獲行使)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	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>5,105,035</u>	<u>4,270,704</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,289,981</u>	<u>3,372,302</u>
就根據股份計劃授出的股份作出調整(千股)	<u>4,713</u>	<u>7,106</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>3,294,694</u>	<u>3,379,408</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>154.95</u>	<u>126.37</u>

企業管治守則

截至2019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，惟下文所列出一項除外。

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2019年6月18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特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2019年6月30日止六個月內已遵守標準守則內列載的所需標準。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2019年6月30日止六個月：

- (1) 本公司贖回本金總額為1,100,000,000美元的所有尚未償還於2022年到期息率為8.375%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2,000,000,000元於2019年3月到期固定利率為3.29%的長期債券。

除上文所披露外，於截至2019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2019年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙。股息將於2019年9月27日(星期五)派發予於2019年9月12日(星期四)登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2019年9月11日(星期三)及2019年9月12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2019年9月10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54樓。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2019年8月27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(副主席及總裁)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。