

SHIMAO   
G R O U P

世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 813

2020  
INTERIM REPORT  
中期報告





北京世茂西山龍胤



# 目錄

公司資料	4
主席報告	6
管理層討論與分析	12
企業管治及其他資料	28
中期財務資料審閱報告	37
中期簡明綜合資產負債表	38
中期簡明綜合全面收入報表	40
中期簡明綜合權益變動表	41
中期簡明綜合現金流量表	43
中期簡明綜合財務資料附註	44



# 優質土地儲備 遍佈全國

已進駐 **135** 個城市，擁有 **423** 個項目，  
共 **8,393** 萬平方米 (權益前) 土地儲備  
(截至 2020 年 6 月 30 日止)

## ● 浙江區

杭州世茂棲棠譽灣  
嘉興世茂璀璨天悅  
溫州吾悅廣場  
麗水世茂雲圖  
寧波潘火項目

## ● 華中區

武漢楊家灣K2  
鄭州世茂璀璨熙湖  
武漢世茂錦繡長江  
合肥世茂國風  
合肥世茂翡翠首府

## ● 西部區

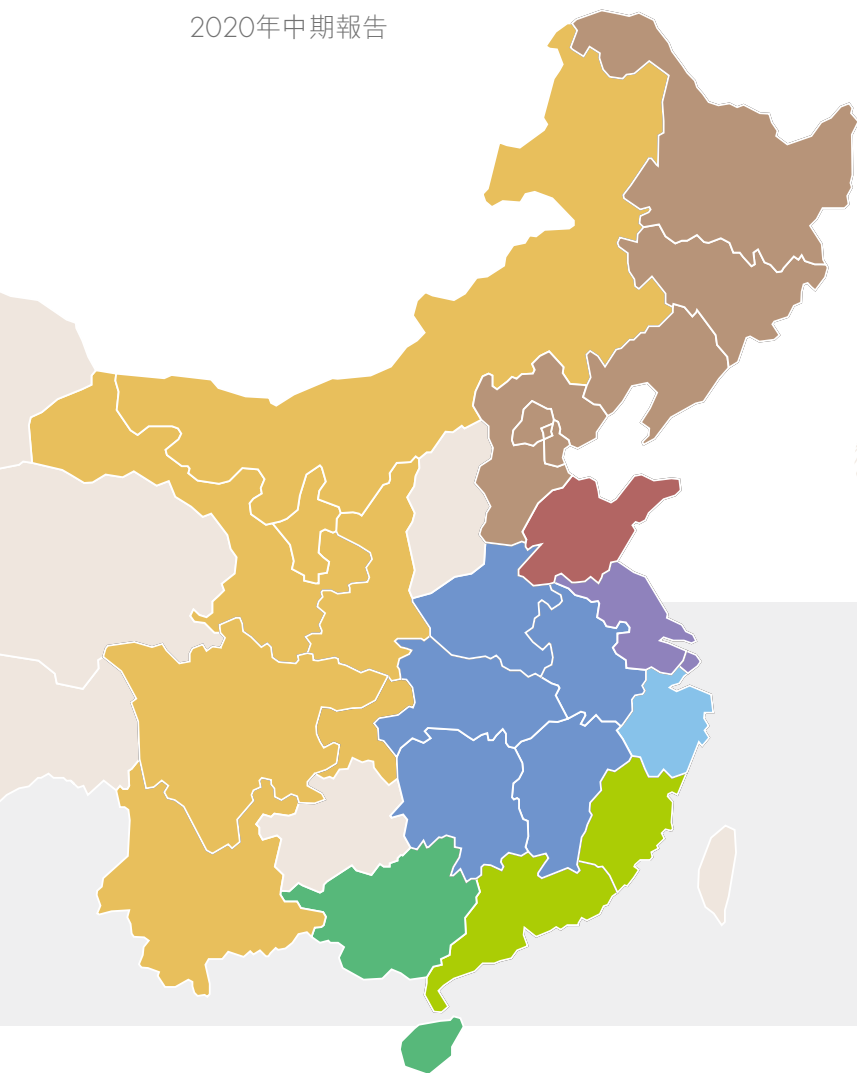
成都九境堂  
銀川世茂悅壘  
重慶世茂璀璨天城  
世茂重慶中心  
昆明世茂璀璨傾城  
西安世茂璀璨傾城

## ● 山東區

德州世茂雲湖四季  
濟南長清世茂廣場  
濰坊世茂雲圖  
濟南駿茂府  
濟南世茂天城  
青島世茂·公園美地

## ● 華北區

北京世茂西山龍胤  
北京佑安府  
北京國風長安·雲棠  
天津世茂璀璨壹號  
北京工體項目  
北京奧海明月



● 蘇滬區

- 揚州世茂璀璨星辰
- 南京世茂天譽
- 蘇州世茂銅雀台
- 南京世茂璀璨濱江
- 南京世茂璀璨江山
- 南京世茂璀璨睿灣

● 海峽發展區

- 廣州世茂珠江天鵝灣
- 廣州世茂天越
- 東莞濱江紫雲花園
- 深圳龍崗世茂深港國際中心
- 深圳皇庭世茂裕璽
- 珠海世茂港澳珠澳口岸城
- 福州帝豐江
- 福州長樂世茂璀璨天城
- 寧德世茂璀璨悅宸
- 漳州世茂遠晟雲城
- 泉州惠安世茂璀璨壹號
- 寧德世茂天悅時代廣場
- 平潭世茂海峽戀島
- 福安世茂雲頌
- 海口世茂璀璨濱江
- 福州世茂·棠悅山南

● 粵桂區

- 柳州大唐印象
- 南寧大唐臻觀
- 茂名站南項目
- 肇慶世茂濱江壹號
- 肇慶世茂雲泮花園

● 長三角區

- 杭州世茂泰禾中央廣場
- 南昌雲璟樾城
- 杭州世茂國風大境
- 徐州世茂天域華府
- 撫州世茂翡翠城

● 香港特區

- 九龍大窩坪
- 香港東涌世茂喜來登酒店
- Grand Victoria

備註：以上僅列出重點項目



# 公司 資料

## 董事會

### 執行董事

許榮茂(主席)  
許世壇(副主席及總裁)  
湯沸  
呂翼

### 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)  
簡麗娟  
林清錦

## 提名委員會

林清錦(委員會主席)  
簡麗娟  
呂紅兵

## 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.shimaogroup.hk](http://www.shimaogroup.hk)



泰安泰岳國風

## 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54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

## 投資者及傳媒關係

投資者關係部  
電郵： ir@shimaogroup.com / ir@shimaogroup.com.hk  
電話： (852) 2511 9968  
傳真： (852) 2511 0287

## 中期股息及特別股息

中期股息：	每股普通股60港仙
特別股息：	每股普通股10港仙
暫停辦理股份 過戶登記手續：	2020年9月9日(星期三)及 2020年9月10日(星期四)
記錄日期：	2020年9月10日(星期四)
派付日期：	2020年9月25日(星期五)
最後送交過戶 文件時間：	2020年9月8日(星期二) 下午4時30分



杭州世茂智慧之門

# 主席 報告



## 致各位股東：

本人欣然提呈世茂集團控股有限公司(「世茂集團」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月中期業績報告。

## 市場和展望

2020年上半年，新型冠狀病毒疫情於全球各地爆發，多個國家採取史無前例的封城及出行禁令等措施以阻止新冠病毒的蔓延，為全球經濟發展帶來重大衝擊。中國政府自一月下旬起亦在全國採取嚴格措施以遏制新冠疫情，包括在多個城市實施封鎖措施及延長暫停業務營運。突如其來的疫情對中國第一季度經濟造成沉重壓力。根據國家統計局數據，第一季度國內生產總值同比下降6.8%，為歷年來首次出現負增長。隨著新冠疫情防控成效不斷顯現，自三月起各行各業復產復工有序推進；加上中央政府多次強調紮實做好穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期(「六穩」)工作，全面落實保居民就業、保基本民生、保市場主體、保糧食能源安全、保產業鏈供應穩定、保基層運轉(「六保」)



北京財富港



任務，各地政府採取了多種刺激經濟的政策，第二季度經濟增長由負轉正，國內生產總值同比增長3.2%，整體經濟穩步復蘇。

房地產市場方面，由於新冠疫情抑制了需求及階段性的停工與停售，第一季度全國商品房銷售額同比下降24.7%至人民幣20,365億元。第二季度，隨著新冠疫情好轉，貨幣政策相對寬鬆，流動性合理充裕；多個城市靈活實施「因城施策」，從供需兩端出台寬鬆政策，如放寬預售、放寬人才落戶門檻及加大人才購房補貼等，整體市場逐步恢復。根據國家統計局數據，上半年全國商品房銷售額為人民幣66,895億元，同比下降5.4%，降幅比第一季度大幅收窄19.3個百分點。

展望2020年下半年，新冠疫情影響宏觀經濟的不確定性持續。在中央政府以「六穩」及「六保」為重點工作的前提下，貨幣政策將持續保持相對寬鬆。「房住不炒」主基調不變，「因城施策」將持續運行，在穩健偏鬆的金融環境中，房地產市場將整體保持平穩向好。

珠海世茂港珠澳口岸城



## 銷售業績

2020年上半年本集團合約銷售額達人民幣1,104.8億元，同比上升10.1%，累計合約銷售總面積約為629.8萬平方米，同比上升13.3%；平均銷售價格為每平方米人民幣17,542元；合約銷售增速持續領先同業，穩步實現「有品質高速增長」。

本集團預計下半年可售資源達2,206萬平方米，可售貨值達人民幣4,000億元，當中住宅類佔79%，一年以內佔74%，貨值充裕且健康的庫存結構，世茂有信心達成年度既定人民幣3,000億元的銷售目標。

## 世茂策略

憑藉前瞻性的戰略思維，世茂積極把握國家戰略重點區域及城市發展機遇，持續深耕「核心城市群」，重點佈局在具備較高經濟發展水平及需求旺盛的一二線及強三四線城市。土地儲備方面，世茂秉持一貫審慎而積極的態度，在招拍掛以外通過合作、收購、城市更新及戰略獲取的多元購地策略，持續加大獲取土地資源。報告期內，本集團增加土地儲備1,232萬平方米，其中按土地總價來看，一二線及強三四線城市的佔比達94%。截至2020年6月30日，本集團旗下擁有423個項目，分佈於全國135個城市，共8,393萬平方米(權益前)的優質土地。縱觀世茂發展版圖，已在全國熱點區域擁有充足的資源儲備，總貨值逾人民幣14,500億元，其中粵港澳大灣區土地儲備的總可售貨值為人民幣4,080億元，優質的土地儲備為世茂未來可持續的「有品質高速增長」提供了堅實的保障。

在競爭激烈的行業環境下，世茂堅持「以產品為核，以用戶為先」，持續精研與提升產品力及客戶滿意度。報告期內，針對新冠疫情後住戶對健康性、智能化產品的需求迅速攀升，世茂對標準化產品進行研發升級，推出「抗疫新品」新標準。在全面提升產品力的同時，積極回應客戶對品質的需求，進一步提升世茂品牌的知名度，為持續提升行業競爭力奠定了紮實良好的基礎。

## 穩健財務策略 多元創新融資

恪守穩健的財務政策是世茂持續實現「有品質高速增長」的重要支柱。2020年上半年，本集團積極克服新冠疫情的不利影響，持續強化現金流管控，充分抓住市場和政策的機遇，於報告期內實現回款額人民幣890.4億元，較去年同期增長9.5%。於2020年6月30日，本集團賬面現金充裕，達人民幣699.2億元，較2019年末上升17.3%。淨負債率為57.8%，較2019年末下降1.9個百分點，連續第9年維持在60%以下的健康水平。

憑藉穩健的運營及財務表現，本集團獲得境內外評級機構一致正面的評價。穆迪、標準普爾及惠譽國際分別維持本集團「Ba1」、「BB+」及「BBB-」的評級，評級展望均是「穩定」；境內主要評級機構亦維持世茂「AAA」的主體最高信用等級。

我們欣慰於資本市場一如既往的信任和青睞。本公司於2020年6月起被納入恒生中國企業指數，成為50隻成份股之一，充分反映資本市場對世茂的肯定。儘管上半年市況波動，本集團仍能在境內外公開市場屢創佳績。報告期內，本集團境內子公司在境內公開市場分批發行了3年期及以上公司債等共人民幣111億元，其中上海世茂建設有限公司（「世茂建設」）成功於5月發行人民幣31億元5年期債券，利率為3.2%，再創世茂境內債券發行成本新低。同時，本集團積極探索各類新融資，以快速應對疫情帶來的變化。本集團於2月發行人民幣8.5億元疫情金融產品及於4月獲得市場首單武漢酒店抗疫資產支持專項計劃(CMBS) 6年期人民幣8.4億元的發行額度。另外，本集團積極拓展境外融資，7月發行3億美元於2030年到期之4.6%優先票據，創世茂境外債券發行年期最長、利率最低的新紀錄。

本集團亦把握市場機遇，積極完善資本結構，分別於1月及4月完成配售股份，其中獲國際知名長線基金領投、以較少的折讓集資，所得款項淨額合共約69.5億港元，進一步強化本集團的資產負債表及資本基礎，有效防禦外部系統性風險，為未來的發展提供保障。



北京國風長安·雲棠

## 更改公司名稱 多元化戰略新征程

世茂一直致力為股東創造價值，於過去多年持續拓展業務範疇。基於廣泛的業務範圍，於報告期內，本公司英文名稱已由「Shimao Property Holdings Limited」更改為「Shimao Group Holdings Limited」，及中文名稱由「世茂房地產控股有限公司」更改為「世茂集團控股有限公司」。本次更名除有效反映本集團之業務現況，也宣示世茂著眼未來，持續優化多元業務，推動可持續發展，打造「百年世茂」的堅定決心。

基於世茂多元產業優勢及前瞻性投資佈局，本集團於2020年正式啟動「大飛機戰略」的多元業務發展模式——以物業開發為核心主體；以商業運營、酒店經營、物業管理及金融為堅實雙翼；以高科技、醫療、教育、養老、文化等投資為平衡發展關鍵尾翼。這架全速騰飛的「飛機」，不僅提升了世茂在穿越市場周期的競爭力，也為實現可持續發展注入強勁的內驅力。

物業管理業務方面，世茂服務控股有限公司（「世茂服務」）發展迅速，報告期內通過多渠道持續拓張。截至2020年6月20日，世茂服務已擴充物業管理組合以覆蓋495項物業，合約總建築面積達124.4百萬平方米。2020年5月，紅杉資本中國基金和騰訊控股有限公司（「騰訊」）分別對世茂服務投資1.30億美元及1.14億美元。上述投資完成後，紅杉資本中國基金將支持世茂服務與紅杉生態體系協同發展，協助企業引入極具價值的社區商業資源，並進一步通過物聯網、雲計算、大數據等技術應用，以科技賦能助力世茂服務實現經營管理能力及效率的提升和優化。而騰訊將利用線上線下融合的平台優勢以及助力商業新生態的能力，幫助世茂服務加速數字化升級。世茂服務將不斷優化物業管理服務產業全鏈條價值，推動生活服務數字智慧化發展，引領中國社區生活方式新未來。

酒店業務方面，世茂始終專注於城市級以至世界級地標酒店的打造與經營。截至2020年6月30日，世茂酒店佈局核心城市，已開業的自持酒店有22家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店及廈門康萊德酒店等，擁有客房數量近7,200間。另外，世茂與喜達屋資本合作成立世茂喜達酒店集團（「世茂喜達」），旗下管理99家酒店，世茂喜達品牌旗下已投入運營酒店約11家。受新冠疫情影響，2至3月旅遊業整體面臨寒冬。但隨著國內疫情受控，加上世茂團隊積極應對，酒店業績於二季度開始穩步復蘇。2020年下半年，上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店將全面改建完工，以嶄新的面貌迎客；香港東涌喜來登酒店及武夷山世茂御榕武夷度假酒店也將陸續開業，預計酒店業務的收入將會明顯提升。

商娛業務方面，世茂致力於打造不同類型的商業標杆項目。經過多年的發展，世茂目前已進駐28個城市，擁有51個商業項目，其中28個已開業。此外，本集團依托集團產業鏈，與世界知名文化版權方合作，打造具有獨特文化娛樂精神和擁有自主產權的娛樂項目。報告期內，由世茂與比利時藍精靈版權方合作傾力打造的亞太區首家藍精靈樂園正式開業，成為本集團繼「Hello Kitty上海灘時光之旅」後以「文化版權賦能城市文娛生活」的又一力作。



廣州匯金中心



杭州世茂國風大境

## 社會責任

30年積累，世茂不斷加強人文關懷，積極履行企業社會責任。報告期內，正值中國和世界堅持不懈抗擊新冠疫情時期，同時也是中國全面脫貧、決勝小康的關鍵之年。面對新冠疫情，世茂第一時間捐贈3,000萬港元用於武漢及周邊地區的疫情防控，並向境內外多個省市地區及海外華人社區捐贈105萬隻防疫口罩，為市民健康安全提供保障。

多年來，世茂積極投身脫貧攻堅，以醫療扶貧為重點，關注偏遠鄉鎮百姓健康，助力「健康中國」建設。截至2020年6月底，世茂累計捐款超過人民幣16.5億元，公益項目覆蓋人口超過2,200萬，為千萬個家庭和個人帶來夢想和希望，為助力脫貧攻堅貢獻了力量。

## 中期股息及特別股息

為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）宣派截至2020年6月30日止六個月中期股息每股60港仙。同時，針對世茂服務引入戰略投資者，董事會亦宣派特別股息每股10港仙，合計每股70港仙（2019年同期：每股60港仙）。

## 致謝

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、地方政府和客戶，以及與本公司共同努力的董事、管理層和全體員工，致以衷心的感謝和深切的敬意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴大家的支持及關注。世茂將繼續秉持「匠心精神」，深度洞悉城市生活需求，依託集團多元業態，積極推動城市發展，為人民美好生活努力奉獻！

**許榮茂**

主席

香港，2020年8月25日

# 管理層 討論與分析

## 業務回顧

### 物業銷售

#### 1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業銷售、商業運營、酒店經營及物業管理業務。截至2020年6月30日止六個月，本集團營業額達到人民幣645.5億元，較2019年同期人民幣565.6億元增長14.1%。期內物業銷售收入為人民幣614.7億元，佔收益總額的95.2%，較2019年同期增長15.5%。2020年上半年入賬銷售面積為395.0萬平方米，較2019年同期增長16.6%；平均入賬銷售價格為每平方米人民幣15,562元。

2020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，2020年上半年本集團合約銷售額達人民幣1,104.8億元，同比上升10.1%。累計合約銷售面積約為629.8萬平方米，同比上升13.3%；平均銷售價格為每平方米人民幣17,542元；合約銷售增速持續領先同業，穩步實現「有品質高速增長」。

2020年上半年，本集團積極應對新冠疫情的影響，把握各地政府靈活實施「因城施策」及貨幣政策相對寬鬆的契機，以前瞻性的佈局助力業績穩步向前。展望2020年下半年，本集團將推出約1,279萬平方米的可售面積，連同截至2020年6月30日止約927萬平方米的可售面積，本集團於2020年下半年可出售總面積約為2,206萬平方米。

2020年下半年可供銷售之重點項目如下：

地區公司	項目	可售面積 (平方米)
海峽發展公司	廣州亞運城	283,356
	江門台山	209,345
	廣州曾江	147,431
	珠海人工島	126,350
	福州金雞	113,451
	佛山順德	93,459
	深圳龍崗	39,340
華北公司	鼓浪水鎮	517,486
	昌平東小口	67,498
	房山陽光大街	67,355
	通州北區	48,393
	北京上莊	35,286
華中公司	武漢錦繡長江	135,435
浙江公司	紹興大越路東	68,380
	溫州站南	52,399
	杭州浦沿	50,377
蘇滬公司	蘇州吳江公園	55,424
長三角公司	南昌茵夢湖	71,467
	杭州臨安	60,353
	杭州富陽	49,477
西部公司	西安北辰	151,158
	昆明雙鳳	103,394
	重慶千廝門	58,484
<b>小計(上述重點項目)</b>		<b>2,605,098</b>
2020年下半年可供銷售之其他項目		10,184,850
已竣工之庫存		1,905,573
截至2020年6月30日止未竣工之可供銷售項目		7,359,932
<b>合計</b>		<b>22,055,453</b>



江門世茂碧海銀湖

### 3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2020年上半年，本集團在建面積達5,160萬平方米，竣工的總樓面面積約為466萬平方米。展望2020年，本集團計劃全年在建面積約5,900萬平方米，竣工總樓面面積約1,250萬平方米，保持有品質的持續增長態勢。

### 4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

憑藉前瞻性的戰略思維，世茂積極把握國家戰略重點區域及城市發展機遇，持續深耕「核心城市群」，重點佈局在具備較高經濟發展水平及需求旺盛的一二線及強三四線城市。報告期內，世茂秉持一貫審慎而積極的態度，在招拍掛以外通過合作、收購、城市更新及戰略獲取的多元購地策略，增加土地儲備1,232萬平方米，其中按土地總價來看，一二線及強三四線城市的佔比達94%。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5,252元。本集團秉承穩健經營的作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。於2020年6月30日，本集團已進駐全國135個城市，旗下擁有423個項目，共8,393萬平方米(權益前)的優質土地；權益後平均土地成本為每平方米人民幣5,279元。優質的土地儲備及相對低廉的土地成本，為世茂未來可持續的「有品質高速增長」提供了堅實的保障。

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 建築面積 (權益前) (千平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團權益
1. 青島辛安地塊	2020年1月	住宅	1,083	352	3,073	100%
2. 濟南唐冶項目(上海世茂股份有限公司 (「上海世茂」)合作項目)	2020年1月	商業	1,007	388	2,597	100%
3. 武漢左嶺新城項目 (上海世茂合作項目)	2020年1月	住宅及商業	355	268	4,405	30%
4. 義烏古母塘地塊	2020年2月	住宅及配套商業	768	183	8,411	50%
5. 溫州甌江口淺灘一期E-16-03地塊	2020年2月	住宅及配套商業	1,202	239	5,032	100%
6. 北京昌平區東小口鎮 HC-022、HC-027地塊	2020年3月	住宅	2,703	170	37,407	43%
7. 東莞萬江2020WR004號地塊	2020年3月	住宅及配套商業	1,093	98	16,725	67%
8. 佛山禪城綠島湖地塊	2020年3月	住宅	1,053	154	10,220	67%
9. 福清2020-3號地塊	2020年4月	住宅及配套商業	549	283	5,717	34%
10. 海口粵泰蘭馨項目	2020年4月	住宅	868	225	7,708	50%
11. 肇慶端州區河灘地宗地二	2020年4月	住宅及配套商業	1,043	398	2,623	100%
12. 福州長樂2020-01#航城8號地塊	2020年4月	住宅及配套商業	600	99	12,063	50%
13. 福州2020-15#金雞新苑地塊	2020年4月	住宅及配套商業	724	127	14,255	40%
14. 北京工體西路3號項目	2020年5月	住宅	580	28	52,605	40%
15. 紹興鏡湖大越路6號地塊	2020年5月	住宅及配套商業	2,522	209	12,066	100%
16. 東莞沙田鎮福祿沙村地2020WR010	2020年5月	住宅及配套商業	505	126	11,785	34%
17. 福州帝封江地塊二(上海世茂合作項目)	2020年5月	住宅及商業	2,091	520	11,832	34%
18. 佛山順德潭洲村星英半島南側地塊	2020年5月	住宅及配套商業	1,376	125	11,000	100%
19. 寧波潘火地塊(上海世茂合作項目)	2020年6月	住宅及商業	3,380	221	15,318	100%
20. 東莞虎門鎮龍眼社區地塊	2020年6月	住宅及配套商業	864	151	17,303	33%
21. 其他(權益前土地總價小於 人民幣10億元項目)	2020年上半年		14,098	7,959		
<b>總計</b>			<b>38,464</b>	<b>12,323</b>	<b>5,252</b>	



### 商業運營

商業運營方面，世茂集團透過控股子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。

2020年，上海世茂迎難而上，持續推進招商調整，促進品牌升級。濟南世茂廣場上半年新租及續租面積逾8,500平方米，新引進品牌和重裝升級品牌達到44家，實現提升整體租金和銷售額；此外，項目團隊積極進行鋪位重新規劃，引進潮流品牌，豐富零售氛圍，升級消費者體驗，為未來的業績增長蓄力。深圳世茂前海中心上半年簽約近15,000平方米，簽約面積及去化速度均領跑深圳前海區域；伴隨著知名企業及新興科創類企業的入駐，項目奠定了以「新經濟、新總部」和「科技+金融」為核心的行業定位；隨著年內地鐵接駁通道的開通，項目地下商業部分成為前海片區首個正式亮相的地鐵接駁集中式商業；未來，深圳世茂前海中心將持續推進綠色辦公健康理念、加強樓宇智慧賦能、刷新物業服務品質標準，利用地鐵接駁、品質商業和地標優勢，締造前海商務生活品質，詮釋灣區品位新格局。長沙世茂環球金融中心於今年二季度入市，針對實體經濟放緩的現狀，項目以靈活的租賃策略，積極面對市場挑戰；截至6月底已簽約13,800平方米，簽約面積、去化速度均領跑長沙甲級寫字樓市場；此外，項目的租金水平與客戶資質均表現突出，成功吸引部分世界五百強企業的強勢入駐，項目穩定多元的租戶結構為未來業績的穩步增長奠定了堅實的基礎。

此外，報告期內，世茂商業在業界獲得高度評價，濟南世茂廣場榮獲新浪頒發的「2019年度最具影響力品牌」、南京雨花世茂智匯園榮獲國際房地產設計大獎頒發的「亞太房地產設計大獎—混合建築優秀獎」及深圳龍崗世茂深港國際中心榮獲第十六屆胡潤尚品優選「超級地標綜合體新秀獎」等，印證了世茂商業年內不斷攀升的品牌知名度和認可度。

### 物業管理

物業管理業務方面，世茂服務發展迅速。報告期內，世茂服務通過多渠道持續拓張，包括完成收購廣州市粵泰物業服務有限公司及成都信誼物業有限公司等。世茂服務新獲得合約建築面積逾20百萬平方米。截至2020年6月20日，世茂服務已將業務擴展至全國各地，物業管理組合覆蓋495項物業，合約總建築面積達124.4百萬平方米。

2020年5月，紅杉資本中國基金和騰訊分別對世茂服務投資1.30億美元及1.14億美元。上述投資完成後，紅杉資本中國基金將支持世茂服務與紅杉生態體系協同發展，協助企業引入極具價值的社區商業資源，並進一步通過物聯網、雲計算、大數據等技術應用，以科技賦能助力世茂服務實現經營管理能力及效率的提升和優化。而騰訊將利用線上線下融合的平台優勢以及助力商業新生態的能力，幫助世茂服務加速數字化升級。世茂服務將不斷優化物業管理服務產業全鏈條價值，推動生活服務數字智慧化發展，引領中國社區生活方式新未來。

### 酒店經營

截至2020年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有22家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店、上海世茂皇家艾美酒店、廈門康萊德酒店、武漢世茂希爾頓酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、福州世茂洲際酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店及紹興世茂皇冠假日酒店等。目前本集團擁有客房數量近7,200間。另外，租賃直營酒店有5家，包括上海松江世茂睿選酒店、上海虹橋世茂睿選尚品酒店，廈門湖濱世茂睿選酒店，成都中心世茂睿選尚品酒店及廈門凡象酒店，客房數量超900間。新冠疫情爆發初期，旅遊行業整體面臨寒冬，2月及3月均出現虧損；但隨著國內疫情的穩定，針對疫情期間商務客減少的局面，本集團利用各種銷售平台進一步增加個人消費收入，4月起酒店業績已開始穩步增長，業績逐月攀升。酒店業務上半年EBITDA為人民幣1.01億元。

2020年上半年，世茂喜達推出品牌更新後的奢華度假酒店品牌「御榕」。品牌秉承「隱世、傳承、專享」的核心價值，甄選全球獨特的自然與人文目的地，定制打破自然與居住文化邊際的沉浸式度假空間。每一家御榕度假酒店都將承襲五千年智慧，深度融合自然山水與東方傳統文化，展現「御古融今的東方謐境」的品牌內涵，讓每一位賓客沉浸於山水人文之間，感受五感和心靈的全面覺醒。

截至2020年6月30日，世茂喜達旗下運營及籌開中的酒店包括4家奢華度假酒店「御榕」，17家豪華酒店「茂御」，20家高端酒店「世御」，9家豪華服務式公寓「茂御居」，4家生活方式精品酒店「凡象」，13家高端靈感型精選酒店「睿選尚品」，32家靈感型精選酒店「睿選」。99家酒店中，已有11家投入運營，88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、珠海、桐鄉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，世茂喜達也會堅持積極開拓海外市場，成為國際化的民族酒店集團標杆。

2020下半年，上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店將全面改建完工，以嶄新的面貌迎客，相關收入預計會明顯提升，香港東涌喜來登酒店也預計在年底開業。隨著國內旅遊業的逐漸復蘇，酒店業績也將逐漸恢復。特別是擁有度假性質的酒店，業績將率先恢復。

2020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。奢華度假品牌「御榕」第一家酒店、也是中國首家宋代風格的「舟行謐境」度假體驗空間—世茂御榕·武夷度假酒店即將在8月隆重揭幕。全新生活方式品牌「凡象」的第二家—武漢江灘世茂凡象酒店也於2020年7月精彩亮相。2020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。

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2020年6月30日止的估值。倘31座(2019年12月31日：31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、瀋陽世茂希爾頓酒店、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、上海佘山世茂洲際酒店、晉江世茂茂御酒店、海南文昌世茂茂御酒店、大連世茂睿選酒店、杭州濱江世融艾美酒店、泉州世茂御榕度假酒店、石獅世茂睿選酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、香港東涌世茂福朋喜來登酒店、武夷山世茂御榕酒店、武漢世茂睿選酒店、寧波象山茂御酒店及成都龍泉驛睿選酒店按公允價值人民幣427億元(2019年12月31日：人民幣432億元)重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣1,447億元(2019年12月31日：人民幣1,308億元)。

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2020年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2019年 12月31日 (人民幣百萬元)
上述酒店的公允價值	<b>42,689</b>	43,169
減：帳面值	<b>(18,253)</b>	(18,187)
由帳面值調整至公允價值的金額	<b>24,436</b>	24,982
減：遞延所得稅	<b>(6,109)</b>	(6,246)
若上述酒店以公允價值呈列時，資產淨值增加	<b>18,327</b>	18,736
綜合資產負債表的資產淨值(不包括永續資本工具)	<b>126,404</b>	112,039
經調整資產淨值(不包括永續資本工具)	<b>144,731</b>	130,775
負債淨額	<b>73,060</b>	66,932
經調整的淨負債比率	<b>50.5%</b>	51.2%

## 財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	<b>2020年上半年</b> 人民幣百萬元	2019年上半年 人民幣百萬元
收入	<b>64,553</b>	56,564
毛利	<b>19,512</b>	17,020
經營利潤	<b>15,623</b>	14,177
股東應佔利潤	<b>5,266</b>	5,105
每股盈利－基本(人民幣分)	<b>152.58</b>	155.17

### 收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣645.53億元(2019年上半年：人民幣565.64億元)，較2019年同期增加14.1%。本集團95.2%(2019年上半年：94.1%)的收入來自物業銷售，4.8%(2019年上半年：5.9%)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：

	<b>2020年上半年</b> 人民幣百萬元	2019年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	<b>61,466</b>	53,236
酒店經營收入	<b>453</b>	996
商業運營收入	<b>734</b>	722
物業管理收入及其他	<b>1,900</b>	1,610
合計	<b>64,553</b>	56,564

\* 收入不包括關聯方收入或本集團收入。



南京世茂天譽

**(i) 物業銷售**

截至2020年及2019年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2020年上半年		2019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
溫州	307,592	7,255	—	—
北京	90,270	7,188	149,511	5,328
鄭州	331,988	4,501	—	—
福州	320,184	4,094	427,848	8,209
南京	109,671	3,931	194,563	4,492
杭州	130,106	3,812	49,662	1,166
泉州	512,149	3,704	340,793	3,447
蘇州	188,754	3,506	157,065	4,669
南通	228,543	2,817	—	—
重慶	214,089	2,453	39,234	474
紹興	134,283	1,785	156,462	3,412
深圳	23,870	1,068	8,062	212
青島	61,862	1,020	233,592	2,467
濟南	91,919	908	136,422	1,237
銀川	93,237	871	129,518	1,156
蘭州	81,374	857	—	—
合肥	48,075	853	41,683	600
麗水	39,256	689	—	—
中山	76,381	668	—	—
濰坊	55,880	638	—	—
昆明	41,883	611	—	—
廣州	6,217	539	—	—
無錫	40,783	538	—	9
南昌	39,035	510	11,610	268
其他	682,367	6,650	459,541	4,103
合計	3,949,768	61,466	3,388,032	53,236

**(ii) 酒店收入**

酒店經營收入載列如下：

	開業日期	2020年上半年 人民幣百萬元	2019年上半年 人民幣百萬元
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	86	132
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	54	186
廈門康萊德酒店	2016年8月	35	78
上海世茂皇家艾美酒店	2006年9月	29	110
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	26	56
福州世茂洲際酒店	2014年1月	24	50
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	24	43
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	23	61
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	22	44
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	19	41
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	16	29
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	16	26
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	2013年10月	15	31
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	15	26
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	14	28
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	10	14
紹興世茂假日酒店	2011年9月	8	15
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	4	12
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	3	11
其他		10	3
合計		453	996

截至2020年6月30日止六個月，酒店經營收入由2019年同期的人民幣9.96億元減少約54.5%至人民幣4.53億元。收入減少主要由於(1)新型冠狀病毒全球大流行和國際訪客的減少；以及(2)上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店的改建。



杭州世茂泰禾中央廣場

**(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他**

截至2020年6月30日止六個月，商業運營收入為人民幣7.34億元，較2019年同期的人民幣7.22億元上升約1.7%。租金收入下降是因為向租戶提供了一些免租優惠。同時，通過「夜市」等多元業務實現新的收入增長。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2020年上半年 人民幣百萬元	2019年上半年 人民幣百萬元
<b>租金收入</b>			
上海世茂廣場	2004年12月	112	116
濟南世茂國際廣場	2014年5月	76	80
北京世茂大廈	2009年7月	75	86
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	40	48
昆山世茂廣場	2012年4月	25	29
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	23	29
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	23	21
南京海峽城(商業)	2014年12月	18	17
上海世茂大廈	2018年12月	18	16
上海世茂商都	2010年11月	17	18
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	17	17
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	16	20
常熟世茂世紀中心	2009年1月	10	11
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	5	6
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	2	3
雜項租金收入		27	28
<b>租金收入小計</b>		<b>504</b>	545
商業運營相關服務收入		230	177
<b>合計</b>		<b>734</b>	722

截至2020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19.00億元，較2019年同期的人民幣16.10億元上升約18.0%，主要是由於物業管理面積的增加。

**銷售成本**

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣395.44億元增加13.9%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣450.41億元，與銷售增長一致。

銷售成本的分析如下：

	<b>2020年上半年</b> 人民幣百萬元	2019年上半年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	<b>40,653</b>	35,493
資本化借貸成本	<b>2,986</b>	2,495
酒店、商業運營和其他直接經營成本	<b>1,016</b>	1,221
銷售稅	<b>386</b>	335
合計	<b>45,041</b>	39,544

**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3.09億元，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0.77億元後的公允價值收益淨額合共為人民幣2.32億元(2019年上半年：人民幣4.74億元)。

**其他收入／其他收益－淨額**

截至2020年6月30日止六個月之其他收益約為人民幣3.53億元(2019年上半年：人民幣0.82億元)，主要包括政府補助收益人民幣0.77億元(2019年上半年：人民幣0.29億元)和收購及出售附屬公司之淨收益人民幣2.09億元(2019年上半年：人民幣0.20億元)。

**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2020年上半年合約銷售的比例為2.8%(2019年上半年：2.3%)，處於行業較有競爭力水準。

**經營利潤**

截至2020年6月30日止六個月之經營利潤為人民幣156.23億元，較2019年上半年的人民幣141.77億元增加10.2%，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7.14億元(2019年上半年：融資成本淨額為人民幣1.70億元)，主要是由於2020年上半年匯率波動較大導致匯兌虧損淨額多於2019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利潤由2019年同期的人民幣0.16億元增至2020年上半年的約人民幣0.74億元，主要是由於確認廣州金融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69.61億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣31.46億元(2019年上半年：人民幣64.54億元，其中土地增值稅為人民幣30.46億元)。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2019年上半年約人民幣51.05億元增加3.1%至2020年上半年的人民幣52.66億元，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，期內股東應佔核心業務淨利潤上升4.7%至約人民幣55.58億元。2020年上半年的股東應佔核心業務淨利潤率為13.3%。加上出售部分世茂服務股本權益之股東應佔稅後收益約人民幣6.00億元，期內股東應佔核心業務淨利潤增加16.0%至約人民幣61.58億元。

撇除稅後主要非現金項目包括股東應佔利潤之投資物業公允價值收益，匯兌收益或損失，收購或出售附屬公司之收益或損失，應佔聯營公司及合營企業業績，以及折舊和攤銷。

截至2020年6月30日的六個月期間，本集團從戰略投資者獲得人民幣17.29億元的現金對價，以換取本集團之子公司世茂服務相當於其股權的10%的可轉換可贖回股份，其中5%為發行新股，而5%的股份為原有股份被出售。該項處置後的稅後收益為人民幣600百萬元，代表處置世茂服務部份原有股份所收對價超過應佔資產淨值的份額，但未在適用的會計準則下確認於本集團的損益表中。

### 流動資金及財務資源

於2020年6月30日，本集團資產總值約為人民幣5,461.06億元，當中流動資產約為人民幣4,227.29億元。負債總額約為人民幣4,143.11億元，而非流動負債則約為人民幣1,114.99億元。權益總額約為人民幣1,317.95億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣753.31億元。

於2020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699.21億元(於2019年12月31日：人民幣596.23億元)，借貸總額約為人民幣1,429.81億元，包括可轉換可贖回附屬公司股份人民幣17.49億元(於2019年12月31日：人民幣1,265.55億元)。淨借貸總額為人民幣730.60億元(於2019年12月31日：人民幣669.32億元)。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2019年12月31日的59.7%輕微下降至2020年6月30日的57.8%。淨負債比率已連續9年維持在60%左右。

於2020年6月30日，本集團的借貸還款期載列如下：

	人民幣百萬元
<b>銀行借貸及其他金融機構借貸以及債券</b>	
一年以下	38,618
一年至二年	28,110
二年至五年	37,275
五年以上	4,683
<b>高級票據</b>	
一年以下	948
一年至二年	6,946
二年至五年	17,620
五年以上	7,032
合計	141,232

### 融資活動

本集團繼續在融資方面取得不俗成績，充分利用多元化創新融資產品及手段為發展保駕護航。

首先，本集團把握市場機遇，充分利用股權融資手段完善資本結構、增厚股本。本公司於1月及5月分別以先舊後新方式增發股份，分別獲得46億港元及23億港元，合計69億港元。不僅獲國際知名長線基金領投，而且折價少，發揮港股股權融資優勢，有效防禦市場系統性風險。

除公開市場股權融資外，債券融資亦提供穩定支撐。儘管上半年市況波動，本集團在種種不利條件下，積極探索各類新融資快速應對外部變化。2月發行疫情金融產品人民幣8.5億元，利率3.6%。4月獲得全市場首單武漢酒店抗疫資產支持專項計劃CMBS額度人民幣8.4億元，年期為6年。

本集團的公司債深受市場肯定。世茂建設於3月及5月分別發行公司債人民幣45億元及人民幣31億元，金額大、期限長，利率低至3.2%，再創新低。

在大環境相對流動性大幅緩解的情況下，本集團把握時機發行長債。7月發行10年期優先票據3億美元，利率4.6%，創本集團境外發債期限最長、利率最低的新紀錄。

截至2020年6月30日，本集團融資儲備額度充裕，有約人民幣520.00億元未動用的銀行及金融機構融資額度。本集團與超過40家境內外大中型機構保持良好的戰略合作關係，積極拓展與地方性銀行的合作，與境外銀行在發債、銀團貸款等方面維持長期穩定合作關係。

得益於本集團較好的發展及充分利用多種融資渠道，2020年上半年綜合融資成本約5.50%，較去年同期5.60%下降0.10個百分點，持續穩步下行保持優勢。



江門世茂御泉十里

### 配售事項及認購事項

於2020年1月17日，本公司與配售代理及賣方Gemfair Investments Limited（「Gemfair」）訂立配售與認購協議（「第一份協議」），據此，配售代理有條件同意以全面包銷基準按每股29.58港元之配售價配售158,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Gemfair有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的本公司之新普通股股份。認購股份的面值為15,800,000港元且市值為5,071.8百萬港元，乃根據於第一份協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股32.10港元計算。認購的淨價格為每股29.35港元。董事認為配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。本公司擬將所得款項淨額用於項目開發、償還本公司債務及本集團一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2020年1月17日之公告。於2020年1月31日，本公司已完成配售現有股份及根據於本公司2019年股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權（「一般授權」）配發及發行股份。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為4,638百萬港元。截至2020年6月30日，本集團將所得款項淨額約293百萬港元用於項目開發、約4,111百萬港元用於償還本公司債務及約234百萬港元用於本集團一般營運資金。

於2020年4月22日，本公司與配售代理及賣方Gemfair訂立配售與認購協議（「第二份協議」），據此，配售代理有條件同意以全面包銷基準按每股29.73港元之配售價配售78,204,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Gemfair有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的本公司之新普通股股份。認購股份的面值為7,820,400港元且市值為2,377百萬港元，乃根據於第二份協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股30.40港元計算。認購的淨價格為每股29.55港元。董事認為配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。本公司擬將所得款項淨額用於項目開發、償還本公司債務及本集團一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2020年4月22日之公告。於2020年5月5日，本公司已完成配售現有股份及根據一般授權配發及發行股份。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為2,311百萬港元。截至2020年6月30日，本集團將所得款項淨額約224百萬港元用於項目開發、約1,971百萬港元用於償還本公司債務及約116百萬港元用於本集團一般營運資金。

### 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2020年6月30日，本集團已抵押賬面總值人民幣711.23億元的物業及設備、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216.49億元。



### 或然負債

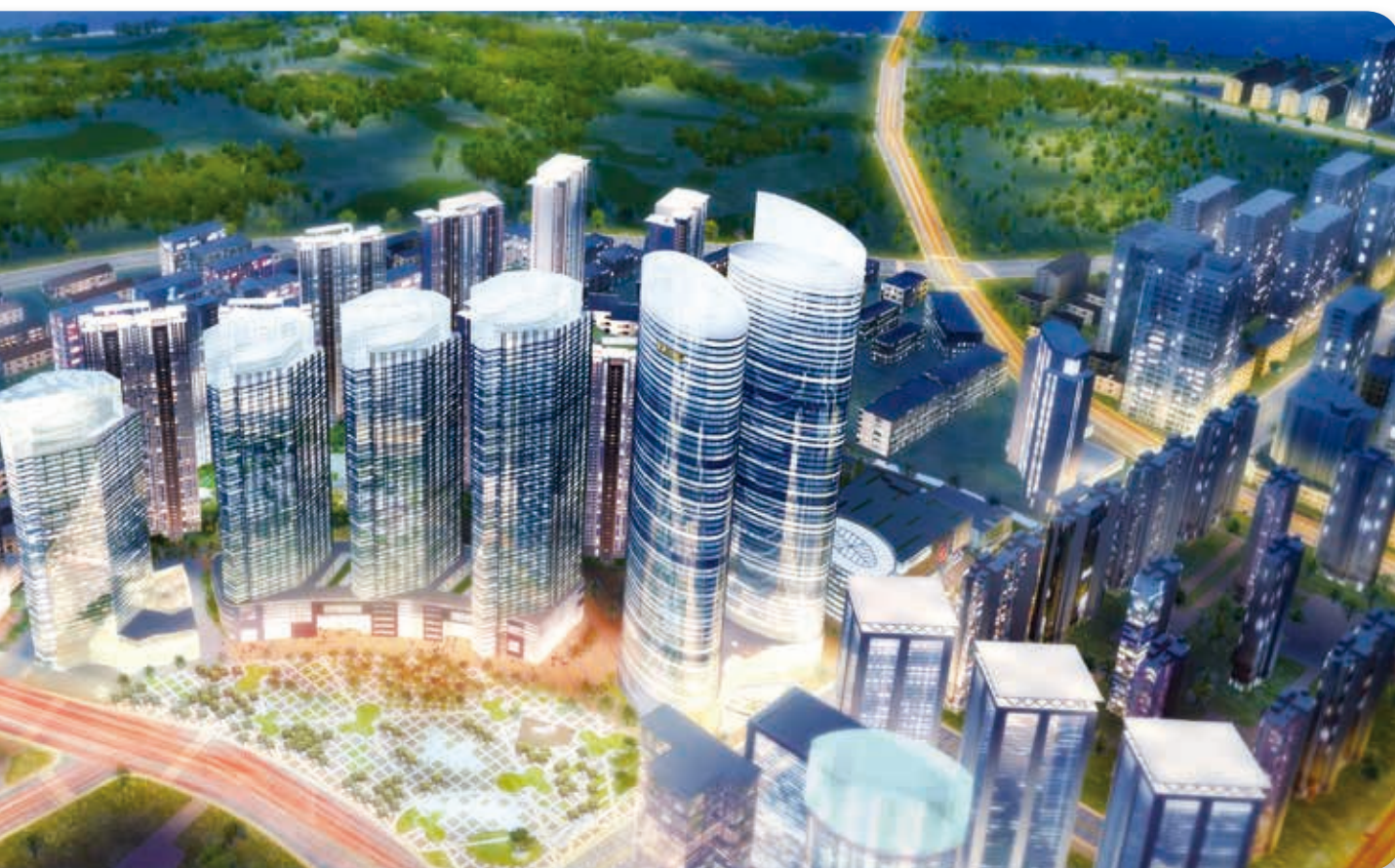
於2020年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣234.23億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保。此外，本集團已就若干聯營公司及合營企業之借貸按股權比例作出金額約人民幣98.09億元的擔保。

### 資本及物業開發開支承擔

於2020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686.38億元。

### 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團共僱用26,136名僱員，其中6,231名從事物業開發。期內，薪酬開支總額約為人民幣14.36億元。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。



瀋陽世茂新五里河

# 企業管治 及其他資料

## 董事及高級管理層簡介

### 執行董事

#### 許榮茂(主席)

許榮茂先生，70歲，為世茂集團控股有限公司(「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30年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現擔任中國人民政治協商會議(「政協」)第十三屆全國政協常務委員、中國僑商聯合會會長、中華海外聯誼會副會長、香港新家園協會創會會長兼董事會主席、香港僑界社團聯會主席、香港友好協進會副會長及中華紅絲帶基金執行理事長等職務。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63.92%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、總裁及執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的父親。

#### 許世壇(副主席及總裁)

許世壇先生，43歲，於2000年3月加盟本集團，分別自2004年11月17日，2008年4月21日及2019年1月30日起出任本公司的執行董事、副主席及總裁。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，於物業發展和管理方面擁有逾21年經驗。許世壇先生為上海市政協委員及香港新家園協會會長。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許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的弟弟。

#### 湯沸

湯沸女士，49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26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。湯女士為國際財務管理協會的高級國際財務管理師及國際會計師公會(「AIA」)的會員。她亦被評為2018年度AIA中國十大國際會計師之一。

## 董事及高級管理層簡介(續)

### 執行董事(續)

#### 呂翼

呂翼先生，36歲，自2008年起加盟本集團及於2020年1月2日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁及本集團旗下最大的地區發展總監，負責本集團於海峽地區(主要包括福建、廣東及海南等地)的整體營運、發展及管理。呂先生於浙江大學取得碩士學位，在房地產經營管理方面已累積超過11年豐富經驗。

### 獨立非執行董事

#### 簡麗娟

簡麗娟女士，65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28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：富豪酒店國際控股有限公司、四海國際集團有限公司及映美控股有限公司。簡女士曾分別於2004年至2018年、2017年至2019年及2008年至2020年，於首程控股有限公司(前稱首長國際企業有限公司)、茂宸集團控股有限公司及中國航天萬源國際(集團)有限公司(於聯交所上市的公司)出任獨立非執行董事；以及於2011年至2020年，於中航國際船舶控股有限公司(曾於新加坡證券交易所有限公司凱利版上市的公司，於2020年3月4日私有化及除牌)出任獨立董事。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。

#### 呂紅兵

呂紅兵先生，53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27年經驗。呂先生現任於聯交所上市的香港華信金融投資有限公司的獨立非執行董事，亦為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。呂先生曾於2015年至2018年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出任獨立非執行董事；以及於2014年至2020年於上海證券交易所上市的上海申通地鐵股份有限公司出任獨立董事。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、中國證監會上市公司併購重組專家諮詢委員會委員及上海證券交易所上市委員會委員。

## 董事及高級管理層簡介(續)

### 獨立非執行董事(續)

#### 林清錦

林清錦先生(別名: Jacob Lam), 59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18年。林先生於物業發展和建築業擁有36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, 一直參與多個中國內地及澳門大型項目, 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, 並於2016年10月1日成為合夥人。

### 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2019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
簡麗娟女士	於2020年4月27日辭任中航國際船舶控股有限公司(曾於新加坡證券交易所有限公司凱利板上市的公司, 並於2020年3月4日私有化及除牌)獨立董事之職務
呂紅兵先生	於2020年5月9日退任上海申通地鐵股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司)獨立董事之職務
許榮茂先生	於2020年8月25日辭任本公司提名委員會(「提名委員會」)主席和成員及本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員之職務
林清錦先生	於2020年8月25日獲委任為提名委員會主席

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効力，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，可授予的股份的最高數量為本公司於該採納日期已發行股本的2%(即69,319,016股股份)。

於截至2020年6月30日止六個月內，本集團根據股份獎勵計劃授出4,341,514股股份給予若干執行董事及入選僱員，而截至2020年6月30日止六個月內，該計劃已歸屬之獎勵股份為5,651,389股股份。

## 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2020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：

### 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 <sup>(附註1)</sup>	64.993%
許世壇	實益擁有人	3,481,852 <sup>(附註2)</sup>	0.098%
湯沸	實益擁有人	1,189,372 <sup>(附註3)</sup>	0.034%
呂翼	實益擁有人	505,088 <sup>(附註4)</sup>	0.014%

附註：

- 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。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的255,214股股份被視為擁有的權益。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的254,954股股份被視為擁有的權益。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的174,353股股份被視為擁有的權益。

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2020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2020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
<b>好倉</b>			
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註1	1,947,984,000	55.064%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	55.064%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	附註3	351,258,942	9.929%
The Capital Group Companies, Inc.	附註4	177,821,500	5.026%

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。
4. 所披露的權益指The Capital Group Companies, Inc.透過其受控法團持有本公司的權益。

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2020年6月30日止六個月內以下董事被認為與本集團業務，有或可能會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)將於有需要時根據本公司的組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何本公司董事會決議案放棄表決權。

## 根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司訂立協議如下：

- (1) 於2017年10月30日已訂立融資協議，獲提供金額分別為680,000,000美元及5,890,000,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)作為融資代理人訂立。
- (2) 於2018年7月31日已訂立融資協議，獲提供金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人及交通銀行股份有限公司香港分行(「香港交通」)作為貸款人訂立。
- (3) 於2018年9月14日已訂立融資協議，獲提供金額分別為290,000,000美元及2,614,500,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。
- (4) 於2019年6月26日已訂立融資協議，獲提供金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人及香港交通作為貸款人訂立。
- (5) 於2019年8月9日已訂立融資協議，獲提供金額分別為837,850,000美元及3,994,000,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。

以上每份協議規定，倘(a)許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；或(ii)直接或間接持有本公司已發行之股本之實際權益至少51%；或(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之股本、合約或其他方式；或(b)許榮茂先生不再擔任董事會主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內繼任董事會主席，上述各項貸款融資之承諾可予取消，而貸款融資之所有未償還款項或會即時到期並須償還。

## 企業管治

本公司致力達至及維持高水平的商業道德標準及企業管治。本公司堅信如要達到本集團長遠的業務目標，以負責、透明和公平的態度經營業務是極為重要。透過恪守這些原則，長遠可提升本集團以及股東的利益。

## 董事會

董事會共有七名董事，包括四名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」一節。本公司董事擁有多元化的業務及專業知識，確保董事會具備所需的技能及經驗，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情況。

審核委員會與本公司核數師已審閱本集團截至2020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

薪酬委員會由三名成員組成，全部皆為獨立非執行董事，包括呂紅兵先生、簡麗娟女士及林清錦先生。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

提名委員會由三名成員組成，全部皆為獨立非執行董事，包括林清錦先生、簡麗娟女士及呂紅兵先生。提名委員會的主席為林清錦先生。

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2020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。

## 企業管治守則

截至2020年6月30日止六個月內，本公司一直遵守守則所載的守則條文，惟下列一項偏離除外。

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2020年5月27日舉行的股東週年大會。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2020年6月30日止六個月內，

- (1) 上海世茂(為本公司擁有63.92%權益的附屬公司)贖回本金總額為人民幣1,300,000,000元於2020年1月5日到期固定利率為4.50%的中期票據及本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020年3月23日到期固定利率為3.67%的短期融資券。
- (2) 於完成日期為2020年1月17日的配售及認購協議後，本公司已於2020年1月31日按發行價每股29.58港元配發及發行158,000,000股股份。
- (3) 於完成日期為2020年4月22日的配售及認購協議後，本公司已於2020年5月5日按發行價每股29.73港元配發及發行78,204,000股股份。

除上文所披露外，於截至2020年6月30日止六個月內，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。

## 選擇收取公司通訊之語言版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaogroup.hk)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54樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取本公司日後所有公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

## 中期股息、特別股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙及特別股息每股普通股10港仙，合計每股普通股70港仙(2019年中期股息：60港仙)。股息將於2020年9月25日(星期五)派發予於2020年9月10日(星期四)登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2020年9月9日(星期三)及2020年9月10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及特別股息的資格。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及特別股息的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年9月8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54樓。

代表董事會

**許榮茂**

主席

香港，2020年8月25日

**羅兵咸永道****致世茂集團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38頁至第80頁的中期財務資料，此中期財務資料包括世茂集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二零年六月三十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中期簡明綜合全面收入報表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備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」擬備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，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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責或承擔任何責任。

**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》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

**結論**

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

**羅兵咸永道會計師事務所***執業會計師*

香港，2020年8月25日

	附註	未經審核 2020年 6月30日 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	6	16,249,563	15,922,942
使用權資產	7	8,322,283	8,217,754
投資物業	6	58,305,433	56,062,747
無形資產	6	2,191,350	2,009,346
按權益法入賬之投資	8	25,244,760	24,167,175
應收關聯方款項	9	1,427,668	1,440,840
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	10	1,321,332	988,995
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	11	182,297	179,637
遞延所得稅資產		3,294,521	3,055,128
其他非流動資產	12	6,837,968	5,483,634
		<b>123,377,175</b>	117,528,198
<b>流動資產</b>			
存貨		274,960,666	234,467,515
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	13	21,228,657	18,732,702
收購土地使用權之預付款項	12	28,058,485	13,651,351
預付所得稅		5,515,697	4,407,190
應收關聯方款項	9	23,019,433	22,981,077
衍生金融工具		24,967	63,004
受限制現金	14	7,613,792	7,265,779
現金及現金等價物	14	62,307,575	52,357,251
		<b>422,729,272</b>	353,925,869
<b>總資產</b>		<b>546,106,447</b>	471,454,067
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本	15	362,850	341,575
股份溢價	15	6,280,587	42,139
儲備			
— 保留盈利		65,191,583	62,480,958
— 其他儲備		3,495,801	3,390,209
		<b>75,330,821</b>	66,254,881
<b>非控制性權益</b>			
永續資本工具		5,391,000	4,665,000
其他非控制性權益		51,073,013	45,784,305
		<b>56,464,013</b>	50,449,305
<b>總權益</b>		<b>131,794,834</b>	116,704,186



	附註	未經審核 2020年 6月30日 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	16	101,665,951	89,773,388
租賃負債	7	64,647	93,009
可轉換可贖回附屬公司股份	17	1,749,076	–
遞延所得稅負債		8,019,578	7,533,056
		<b>111,499,252</b>	97,399,453
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	18	90,076,582	79,057,586
應付股息		2,746,633	–
合約負債		94,614,767	74,652,393
應付所得稅		27,906,408	25,216,120
借貸	16	39,566,374	36,781,947
租賃負債	7	103,716	139,939
應付關聯方款項	19	47,797,881	41,502,443
		<b>302,812,361</b>	257,350,428
<b>總負債</b>		<b>414,311,613</b>	354,749,881
<b>總權益及負債</b>		<b>546,106,447</b>	471,454,067

第44頁至第80頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的一部分。

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>收入</b>	5	<b>64,552,722</b>	56,564,070
銷售成本	20	<b>(45,040,972)</b>	(39,544,147)
<b>毛利</b>		<b>19,511,750</b>	17,019,923
投資物業公允價值收益－淨額		<b>308,767</b>	632,195
其他收入／其他收益－淨額	21	<b>353,485</b>	81,822
營銷及市場推廣成本	20	<b>(1,506,578)</b>	(1,030,949)
行政開支	20	<b>(2,659,040)</b>	(2,312,802)
金融資產減值虧損(撥備)／撥回	20	<b>(1,414)</b>	22,536
其他營運開支	20	<b>(384,361)</b>	(235,440)
<b>經營利潤</b>		<b>15,622,609</b>	14,177,285
融資收入		<b>560,549</b>	479,729
融資成本		<b>(1,274,240)</b>	(649,299)
融資成本－淨額	22	<b>(713,691)</b>	(169,570)
可轉換可贖回附屬公司股份公允價值變動	17	<b>(20,076)</b>	—
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績		<b>73,999</b>	15,904
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>14,962,841</b>	14,023,619
所得稅開支	23	<b>(6,960,794)</b>	(6,454,434)
<b>期間利潤</b>		<b>8,002,047</b>	7,569,185
<b>其他全面收入</b>			
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)／收益，扣除稅項		<b>(63,173)</b>	22,088
<b>期間全面收入總額</b>		<b>7,938,874</b>	7,591,273
<b>期間歸屬於以下人士之利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>5,265,571</b>	5,105,035
非控制性權益		<b>2,736,476</b>	2,464,150
		<b>8,002,047</b>	7,569,185
<b>期間歸屬於以下人士之全面收入總額：</b>			
本公司權益持有人		<b>5,212,649</b>	5,118,618
非控制性權益		<b>2,726,225</b>	2,472,655
		<b>7,938,874</b>	7,591,273
<b>本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利</b>			
－基本(人民幣分)	25	<b>152.58</b>	155.17
－攤薄(人民幣分)	25	<b>152.34</b>	154.95

第44頁至第80頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的一部分。

本公司股息詳情載列於本中期簡明綜合財務資料附註24。

		未經審核							
		本公司權益持有人應佔					其他		
附註	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	保留盈利 人民幣千元	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	
	<b>於2020年1月1日的結餘</b>	341,575	42,139	3,390,209	62,480,958	66,254,881	4,665,000	45,784,305	116,704,186
	期間利潤	-	-	-	5,265,571	5,265,571	153,160	2,583,316	8,002,047
	其他全面收入								
	—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	-	-	(52,922)	-	(52,922)	-	(10,251)	(63,173)
	<b>期間全面收入總額</b>	-	-	(52,922)	5,265,571	5,212,649	153,160	2,573,065	7,938,874
	<b>與持有人的交易：</b>								
	配售及認購股份	15	21,275	6,238,448	-	-	-	-	6,259,723
	由合營企業轉為附屬公司	28(a)	-	-	-	-	-	340,257	340,257
	收購附屬公司	28(b)	-	-	-	-	-	239,222	239,222
	非控制性權益注資	28(d)(i)	-	-	-	-	-	6,584,252	6,584,252
	不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	28(d)(ii)	-	-	-	309,041	-	(2,251,231)	(1,942,190)
	出售附屬公司	28(c)	-	-	-	-	-	(1,212,062)	(1,212,062)
	以權益結算及股份支付								
	—僱員服務價值	-	-	60,707	-	60,707	-	-	60,707
	利潤分配	-	-	97,807	(97,807)	-	-	-	-
	已發行永續資本工具	-	-	-	-	-	726,000	-	726,000
	永續資本工具股息	-	-	-	-	-	(153,160)	-	(153,160)
	股息及分派	-	-	-	(2,766,180)	(2,766,180)	-	(984,795)	(3,750,975)
	<b>與持有人的交易總額</b>	21,275	6,238,448	158,514	(2,554,946)	3,863,291	572,840	2,715,643	7,151,774
	<b>於2020年6月30日的結餘</b>	362,850	6,280,587	3,495,801	65,191,583	75,330,821	5,391,000	51,073,013	131,794,834

	未經審核							
	本公司權益持有人應佔					永續資本工具 人民幣千元	其他 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	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元			
<b>於2019年1月1日的結餘</b>	341,575	31,465	2,999,858	55,861,308	59,234,206	5,100,000	40,945,971	105,280,177
期間利潤	-	-	-	5,105,035	5,105,035	159,578	2,304,572	7,569,185
其他全面收入								
—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，扣除稅項	-	-	13,583	-	13,583	-	8,505	22,088
<b>期間全面收入總額</b>	-	-	13,583	5,105,035	5,118,618	159,578	2,313,077	7,591,273
<b>與持有人的交易：</b>								
由合營企業轉為附屬公司	-	-	-	-	-	-	10,608	10,608
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	228,990	228,990
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	1,403,948	1,403,948
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動 以權益結算及股份支付	-	-	-	(186,811)	(186,811)	-	(307,377)	(494,188)
—僱員服務價值	-	-	62,506	-	62,506	-	-	62,506
利潤分配	-	-	27,344	(27,344)	-	-	-	-
永續資本工具股息	-	-	-	-	-	(159,578)	-	(159,578)
股息及分派	-	-	-	(2,031,640)	(2,031,640)	-	(615,403)	(2,647,043)
<b>與持有人的交易總額</b>	-	-	89,850	(2,245,795)	(2,155,945)	(159,578)	720,766	(1,594,757)
<b>於2019年6月30日的結餘</b>	341,575	31,465	3,103,291	58,720,548	62,196,879	5,100,000	43,979,814	111,276,693

第44頁至第80頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的一部分。

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動(所用)/產生的現金流量</b>			
經營所得現金淨額		<b>6,225,679</b>	18,526,351
已收利息	22	<b>560,549</b>	479,729
已付利息		<b>(4,162,835)</b>	(4,040,559)
已付中國所得稅		<b>(4,571,744)</b>	(4,966,678)
<b>經營活動(所用)/產生的現金流量淨額</b>		<b>(1,948,351)</b>	9,998,843
<b>投資活動所用現金流量</b>			
購置物業及設備及投資物業		<b>(2,036,759)</b>	(1,139,525)
出售物業及設備	6	<b>8,245</b>	16,032
購入土地使用權		<b>(209,069)</b>	(64,768)
出售使用權資產		<b>-</b>	16,897
出售附屬公司	28(c)	<b>(322,725)</b>	148,263
收購附屬公司	28(b)	<b>1,291,482</b>	(775,803)
由合營企業轉為附屬公司	28(a)	<b>1,244,979</b>	(586,327)
收購衍生金融工具	4	<b>(39,412)</b>	(7,966)
衍生金融工具結付	4	<b>62,701</b>	6,085
銀行發行的結構性產品的投資所得收益	21	<b>4,107</b>	-
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產增加	4	<b>(404,984)</b>	(181,441)
向合營企業注資	8(b)	<b>(1,611,780)</b>	(2,451,456)
向聯營公司注資	8(a)	<b>(269,708)</b>	(278,274)
出售合營企業	8(b)	<b>749,452</b>	-
關閉合營企業	8(b)	<b>4,602</b>	-
合營企業股本派還	8(b)	<b>286,126</b>	-
出售聯營公司	8(a)	<b>225</b>	-
收取聯營公司及合營企業股息	8(a), 8(b)	<b>560,555</b>	-
收購股權之預付款項增加	12	<b>(41,944)</b>	(3,218,595)
增購其他非流動資產		<b>(900,000)</b>	-
向合營企業及聯營公司墊款		<b>(25,127)</b>	(1,721,332)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(1,649,034)</b>	(10,238,210)
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
借貸所得款項	16	<b>36,041,275</b>	28,980,296
償還借貸	16	<b>(37,956,820)</b>	(23,996,887)
可轉換可贖回附屬公司股份所得款項	17	<b>1,729,000</b>	-
配售及認購股份		<b>6,259,723</b>	-
由附屬公司非控制性權益注資	28(d(ii))	<b>6,584,252</b>	1,403,948
增購附屬公司的額外權益	28(d(iii))	<b>(1,942,190)</b>	(494,188)
發行永續資本工具所得款項		<b>726,000</b>	-
永續資本工具持有人權益		<b>(153,160)</b>	(159,578)
已付非控制性權益股息		<b>(984,795)</b>	(615,403)
應付附屬公司非控制性權益金額增加	19	<b>3,425,068</b>	-
應付附屬公司非控制性權益金額減少		<b>-</b>	(2,195,519)
借貸產生的受限制現金抵押增加	14	<b>(122,805)</b>	(17,601)
使用權資產(不包括土地使用權及租賃土地)的租賃付款		<b>(80,595)</b>	(64,647)
<b>融資活動產生的現金流量淨額</b>		<b>13,524,953</b>	2,840,421
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
期初的現金及現金等價物	14	<b>52,357,251</b>	43,688,296
匯率變動的影響		<b>22,756</b>	2,800
<b>期末的現金及現金等價物</b>	14	<b>62,307,575</b>	46,292,150

## 1 一般資料及編製基準

世茂集團控股有限公司(「本公司」，前稱世茂房地產控股有限公司)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2020年8月25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2020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2019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2019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。本集團毋須因採納該等準則而變更其會計政策或作出追溯調整。

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
修訂概念框架	修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關之租金寬免	2020年6月1日

## 2 會計政策(續)

2.2 下列為已頒佈但於2020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 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：扣除擬定用途前之 所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履約成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023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(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業間的資 產出售或投入	待定
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進		2022年1月1日

本集團現正在評估新訂準則、新詮釋以及對準則及詮釋的修訂的全面影響。

## 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及負債以及收益及支出的金額的判斷、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，管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及主要估計不確定性來源與截至2019年12月31日止年度綜合財務報表所應用者相同，惟就釐定可轉換可贖回附屬公司股份公允價值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、現金流量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2019年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自年末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

下表按估值方法對按公允價值計量之金融工具進行分析。不同層級之釋義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(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(除報價計入第一級以外)(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2020年6月30日及2019年12月31日按公允價值計量之金融資產及負債。

於2020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	
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券	694,514	—	—	694,514
— 投資非銀行金融機構及非上市實體發行的結構性產品	—	—	626,818	626,818
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	—	—	182,297	182,297
衍生金融工具	—	24,967	—	24,967
<b>總額</b>	<b>694,514</b>	<b>24,967</b>	<b>809,115</b>	<b>1,528,596</b>
<b>負債</b>				
可轉換可贖回附屬公司股份	—	—	1,749,076	1,749,076
於2019年12月31日				
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券	608,202	—	—	608,202
— 投資非銀行金融機構及非上市實體發行的結構性產品	—	—	380,793	380,793
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	—	—	179,637	179,637
衍生金融工具	—	—	63,004	63,004
<b>總額</b>	<b>608,202</b>	<b>—</b>	<b>623,434</b>	<b>1,231,636</b>

2020年6月30日計入第一級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為於上海證券交易所、深圳證券交易所及紐約證券交易所買賣的股本證券，其公允價值以資產負債表日的市場報價為基準。

2019年12月31日計入第一級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為於上海證券交易所、深圳證券交易所及納斯達克股票交易所買賣的股本證券，其公允價值以資產負債表日的市場報價為基準。

2020年6月30日及2019年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為與金融機構訂立之結構性產品投資及非上市實體投資，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。

2020年6月30日及2019年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產為確認為現金流量並非僅用於支付本金和利息之債務投資之非上市實體投資，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)

2020年6月30日計入第二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」)訂立之兩份貨幣期權合約及與香港上海滙豐銀行有限公司訂立的九份利率掉期合約，其公允價值採用具有市場可觀察輸入參數之估值模式釐定。

2019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兩份貨幣期權合約及與香港上海滙豐銀行有限公司訂立的一份貨幣期權合約，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。

2020年6月30日計入第三級之可轉換可贖回附屬公司股份為本集團附屬公司世茂服務控股有限公司(「世茂服務」)之可轉換可贖回股份，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。

期內，估值技術概無變動。

#### 以公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初資產結餘	63,004	12,468
添置	39,412	7,966
於損益確認之(虧損)/收益	(14,748)	18,374
結付	(62,701)	(6,085)
期末資產結餘	24,967	32,723
「其他收入/其他收益-淨額」下未變現收益的變動(附註21)	(14,748)	18,374

#### 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初資產結餘	988,995	981,680
添置	404,984	181,441
於其他全面收入中確認的公允價值(虧損)/收益	(72,647)	28,351
期末資產結餘	1,321,332	1,191,472
「其他全面收入」下未變現(虧損)/收益的變動	(72,647)	28,351

#### 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初資產結餘	179,637	176,727
於損益確認之公允價值收益	2,660	296
期末資產結餘	182,297	177,023
「其他收入/其他收益-淨額」下未變現收益的變動(附註21)	2,660	296

## 4 財務風險管理(續)

## 4.3 公允價值估計(續)

以公允價值計量且其變動計入損益之可轉換可贖回附屬公司股份

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初負債結餘	-	-
添置	1,729,000	-
於損益確認之公允價值收益	20,076	-
期末負債結餘	1,749,076	-
「可轉換可贖回附屬公司股份公允價值變動」下未變現收益的變動(附註17)	20,076	-

## 4.4 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：

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
非流動	31,726,378	33,453,744

高級票據的公允價值按於資產負債表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。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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售	61,465,703	53,236,237
酒店經營收入	453,035	996,492
商業運營收入	734,161	721,889
物業管理收入及其他	1,899,823	1,609,452
	64,552,722	56,564,070

## 5 分部資料(續)

## (b) 分部資料

截至2020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		酒店業務	未分配**	總額
	(「上海世茂」)*	其他			
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	8,579,209	52,886,494	—	—	61,465,703
— 於某個時間點確認	8,457,747	51,893,798	—	—	60,351,545
— 隨著時間確認	121,462	992,696	—	—	1,114,158
— 酒店經營收入	58,560	—	394,475	—	453,035
— 商業運營收入	481,268	252,893	—	—	734,161
— 物業管理收入及其他	37,330	1,862,493	—	—	1,899,823
總收入	9,156,367	55,001,880	394,475	—	64,552,722
經營利潤/(虧損)	2,946,626	13,110,389	(115,489)	(318,917)	15,622,609
融資收入	63,844	466,719	644	29,342	560,549
融資成本	(159,028)	(653,836)	(6,325)	(455,051)	(1,274,240)
可轉換可贖回附屬公司股份公允價值變動	—	(20,076)	—	—	(20,076)
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績	31,760	42,239	—	—	73,999
除所得稅前利潤/(虧損)	2,883,202	12,945,435	(121,170)	(744,626)	14,962,841
所得稅開支					(6,960,794)
期間利潤					8,002,047
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	14,514,849	56,467,900	575,428	—	71,558,177
投資物業公允價值收益	185,616	123,151	—	—	308,767
衍生金融工具公允價值虧損	—	—	—	(14,748)	(14,748)
可轉換可贖回附屬公司股份公允價值變動	—	(20,076)	—	—	(20,076)
折舊	45,572	86,229	214,201	19,420	365,422
使用權資產折舊及攤銷	64,914	15,341	33,924	—	114,179
金融資產減值撥備/(撥回)	2,525	(1,193)	82	—	1,414

\* 本集團擁有上海世茂63.92%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
— 物業管理收入及其他	107,871	1,501,581	—	—	1,609,452
總收入	12,454,395	43,237,842	871,833	—	56,564,070
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	175,024	(159,120)	—	—	15,904
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					(6,454,434)
期間利潤					7,569,185
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
金融資產減值虧損撥備/(撥回)	4,367	(26,849)	(54)	—	(22,536)

\* 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2020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	
按權益法入賬之投資	1,461,268	23,783,492	–	25,244,760
無形資產	1,709,730	350,692	130,928	2,191,350
其他分部資產	129,831,148	352,080,672	28,396,616	510,308,436
分部資產總額	133,002,146	376,214,856	28,527,544	537,744,546
遞延所得稅資產				3,294,521
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產				1,321,332
以公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產				182,297
衍生金融工具				24,967
其他資產				3,538,784
總資產				546,106,447
借貸	24,514,969	49,085,275	11,090	73,611,334
其他分部負債	56,037,599	178,921,044	27,483,543	262,442,186
分部負債總額	80,552,568	228,006,319	27,494,633	336,053,520
企業借貸				67,620,991
遞延所得稅負債				8,019,578
可轉換可贖回附屬公司股份				1,749,076
其他負債				868,448
總負債				414,311,613

## 5 分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

於2019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		
按權益法入賬之投資	1,109,016	23,058,159	–	24,167,175
無形資產	1,709,730	168,688	130,928	2,009,346
其他分部資產	122,906,077	289,287,380	26,299,568	438,493,025
分部資產總額	125,724,823	312,514,227	26,430,496	464,669,546
遞延所得稅資產				3,055,128
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產				988,995
以公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產				179,637
衍生金融工具				63,004
其他資產				2,497,757
總資產				471,454,067
借貸	21,949,203	43,535,975	29,980	65,515,158
其他分部負債	52,438,277	141,111,002	25,734,359	219,283,638
分部負債總額	74,387,480	184,646,977	25,764,339	284,798,796
企業借貸				61,428,177
遞延所得稅負債				7,533,056
其他負債				989,852
總負債				354,749,881

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。

## 6 資本開支

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日的期初賬面淨值	15,922,942	56,062,747	2,009,346	73,995,035
添置	525,352	1,485,011	-	2,010,363
收購附屬公司(附註28(a)及附註28(b))	175,056	-	182,004	357,060
轉撥自發展中物業	-	448,908	-	448,908
公允價值收益	-	308,767	-	308,767
折舊(附註20)	(365,422)	-	-	(365,422)
出售附屬公司(附註28(c))	(120)	-	-	(120)
出售	(8,245)	-	-	(8,245)
於2020年6月30日的期末賬面淨值	16,249,563	58,305,433	2,191,350	76,746,346
於2019年1月1日的期初賬面淨值	14,577,637	36,891,022	1,840,658	53,309,317
添置	967,702	1,699,005	-	2,666,707
收購附屬公司	44,697	-	-	44,697
由合營企業轉為附屬公司	514	-	-	514
轉撥至發展中物業	(25,456)	-	-	(25,456)
公允價值收益	-	632,195	-	632,195
折舊	(331,969)	-	-	(331,969)
出售附屬公司	(252)	-	-	(252)
出售	(16,032)	-	-	(16,032)
於2019年6月30日的期末賬面淨值	15,216,841	39,222,222	1,840,658	56,279,721

附註：

(a) 無形資產包括業務合併產生的商譽。

## 6 資本開支(續)

附註：(續)

(b) 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>按公允價值計值之投資物業</b>		
期初結餘	54,761,492	35,592,950
添置－建築成本及其他	1,484,447	245,236
添置－轉撥自發展中物業	448,908	1,453,769
公允價值收益	308,767	632,195
	57,003,614	37,924,150
<b>按成本計值之投資物業</b>		
期初結餘	1,301,255	1,298,072
添置－建築成本及其他	564	—
	1,301,819	1,298,072
<b>期末結餘</b>	<b>58,305,433</b>	<b>39,222,222</b>

投資物業於2020年6月30日及2019年12月31日由威格斯資產評估顧問有限公司進行估值，該公司為獨立公司及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)

附註：(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2020年6月30日止六個月		
	已落成投資物業 人民幣千元	發展中投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	35,104,492	19,657,000	54,761,492
添置	-	1,484,447	1,484,447
轉撥自發展中物業	448,908	-	448,908
公允價值調整產生的收益淨額	77,214	231,553	308,767
期末結餘	35,630,614	21,373,000	57,003,614

**按公允價值計值之投資物業**

	截至2019年6月30日止六個月		
	已落成投資物業 人民幣千元	發展中投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	30,063,950	5,529,000	35,592,950
添置	-	1,699,005	1,699,005
轉撥自發展中投資物業	3,460,757	(3,460,757)	-
公允價值調整產生的收益淨額	629,443	2,752	632,195
期末結餘	34,154,150	3,770,000	37,924,150

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2020年6月30日，人民幣1,301,819,000元(2019年12月31日：人民幣1,301,255,000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，且有關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 租賃

本附註提供本集團作為承租人的租賃資料。

## (a) 於資產負債表確認的金額

資產負債表呈列以下租賃相關金額：

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地使用權及租賃土地	<b>8,159,537</b>	7,989,282
樓宇	<b>140,536</b>	195,716
設備	<b>15</b>	123
汽車	<b>22,195</b>	32,633
	<b>8,322,283</b>	8,217,754
<b>租賃負債</b>		
流動	<b>103,716</b>	139,939
非流動	<b>64,647</b>	93,009
	<b>168,363</b>	232,948

## (b) 於損益表確認的金額

損益表呈列以下租賃相關金額：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊及攤銷</b>		
土地使用權及租賃土地	<b>(38,814)</b>	(40,077)
樓宇	<b>(68,287)</b>	(58,193)
設備	<b>(15)</b>	(69)
汽車	<b>(7,063)</b>	(777)
	<b>(114,179)</b>	(99,116)
利息開支(計入融資成本)(附註22)	<b>(6,370)</b>	(8,565)
與短期租賃及低價值資產租賃相關的開支(計入銷售成本，營銷及市場推廣成本及行政開支)	<b>(27,131)</b>	(72,435)

於期內租賃現金流出總額為人民幣105,927,000元。

## 8 按權益法入賬之投資

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
按權益法入賬之投資分為：		
聯營公司(附註(a))	4,262,706	3,848,564
合營企業(附註(b))	20,982,054	20,318,611
	<b>25,244,760</b>	24,167,175

## (a) 於聯營公司之權益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初結餘	3,848,564	1,594,487
注資(附註(i))	269,708	278,274
應佔業績	185,197	(9,808)
出售(附註(ii))	(263)	-
已收股息	(40,500)	-
期末結餘	<b>4,262,706</b>	1,862,953

附註：

- (i) 注資包括投資新聯營公司及對現有聯營公司增資。

截至2020年6月30日止六個月，本集團投資四間新聯營公司，投資總額為人民幣22,578,000元。

截至2020年6月30日止六個月，本集團向兩間現有聯營公司增資，增資總額為人民幣247,130,000元。

- (ii) 於2020年6月，本集團出售於一間聯營公司的所有權益。該項出售導致虧損淨額人民幣38,000元(附註21)及現金流入淨額人民幣225,000元。

## 8 按權益法入賬之投資(續)

## (b) 於合營企業之權益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初結餘	20,318,611	15,371,673
注資(附註(i))	1,611,780	2,451,456
轉撥自附屬公司(附註28(c))	1,250,000	150,000
關閉(附註(ii))	(5,057)	-
應佔業績	(111,198)	25,712
股本派還(附註(iii))	(286,126)	-
轉撥至附屬公司(附註28(a))	(505,737)	(682,121)
已收股息	(520,055)	-
出售(附註(iv))	(770,164)	-
期末結餘	20,982,054	17,316,720

附註：

- (i) 注資包括投資新合營企業及對現有合營企業增資。

截至2020年6月30日止六個月，本集團向六家新合營企業投資人民幣801,600,000元。根據經修訂的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該等實體的營運。

本集團向四家現有合營企業增資人民幣810,180,000元。注資後，本集團仍擁有對該等實體的共同控制權。

- (ii) 於2020年3月，本集團兩間合營企業關閉。該項關閉導致虧損淨額人民幣455,000元(附註21)及現金流入淨額人民幣4,602,000元。
- (iii) 於2020年6月，合營企業Tianjin Zhongmin Aipu Urban Construction Development Co., Ltd向投資者進行股本派還。根據經修訂的組織章程細則，本集團及第三方仍共同控制該實體的營運。本集團股本派還金額為人民幣286,126,000元。
- (iv) 截至2020年6月30日止六個月，本集團出售於六家合營企業的權益，總代價為人民幣749,452,000元。該項出售導致虧損淨額人民幣20,712,000元(附註21)及現金流入淨額人民幣749,452,000元。

## 9 應收關聯方款項

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
<b>計入非流動資產</b>		
— 合營企業	848,781	823,088
— 聯營公司	600,628	637,471
	<b>1,449,409</b>	1,460,559
減值撥備	(21,741)	(19,719)
	<b>1,427,668</b>	1,440,840

本集團向多間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。

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
<b>計入流動資產</b>		
— 擁有共同董事之公司	13	65
— 聯營公司	2,968,515	3,630,832
— 合營企業	19,109,433	19,388,799
— 非控制性權益	978,012	—
	<b>23,055,973</b>	23,019,696
減值撥備	(36,540)	(38,619)
	<b>23,019,433</b>	22,981,077

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 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
非流動資產		
上市證券(附註(a))	694,514	608,202
非上市證券(附註(b))	626,818	380,793
	<b>1,321,332</b>	988,995

附註：

- (a) 上市證券指於中國及美國上市的無禁售期上市股本證券，該等投資根據報價以市值呈列。
- (b) 非上市證券指按公允價值計值之投資。該項投資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 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產，計入非流動資產 非上市實體投資(附註)	<b>182,297</b>	179,637

附註：

非上市實體投資指一項按公允價值計值之投資。該項投資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)。

## 12 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權的預付款項。

本集團就若干於資產負債表日未獲得所有權證的土地使用權支付預付款項。於2020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176,173,000元(2019年12月31日：人民幣176,173,000元)，該筆款項計入非流動資產。於2020年6月30日，本集團就供發展待售物業的土地預付人民幣28,058,485,000元(2019年12月31日：人民幣13,651,351,000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2020年6月30日，本集團就收購若干股權預付人民幣3,965,453,000元(2019年12月31日：人民幣3,923,509,000元)。

## 13 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	5,679,613	5,191,560
建築成本的預付款項	4,935,796	3,752,797
土地使用權之投標押金(附註(b))	3,666,746	4,544,293
應收貸款(附註(c))	2,057,144	1,429,235
預付增值稅及其他徵稅	1,380,896	950,873
其他應收賬款	3,820,682	3,174,694
	<b>21,540,877</b>	19,043,452
減值撥備	<b>(312,220)</b>	(310,750)
	<b>21,228,657</b>	18,732,702

附註：

- (a) 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：

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
180天內	4,683,607	4,121,346
超過180天至365天內	287,634	329,787
超過365天	708,372	740,427
	<b>5,679,613</b>	5,191,560

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。

- (b) 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。倘本集團未於拍賣中中標，該等押金將悉數退還。
- (c) 於2020年6月30日，應收貸款人民幣2,057,144,000元(2019年12月31日：人民幣1,429,235,000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18.0%，並須於一年內償還。

於2020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312,220,000元(2019年12月31日：人民幣310,750,000元)。

於2020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2020年6月30日及2019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。

## 14 現金及現金等價物及受限制現金

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
受限制現金	7,613,792	7,265,779
現金及現金等價物	62,307,575	52,357,251
	<b>69,921,367</b>	59,623,030

於2020年6月30日，本集團約人民幣1,300,103,000元(2019年12月31日：人民幣1,074,895,000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，本集團約人民幣6,313,689,000元(2019年12月31日：人民幣6,190,884,000元)的現金已作為本集團借貸的抵押品。

本集團現金及銀行結餘主要以人民幣計值。將以人民幣計值的結餘兌換為外幣並匯出中國須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規。

於2020年6月30日，銀行存款的實際利率為0.34%(2019年12月31日：0.34%)。

## 15 股本

## (a) 本公司股本詳情如下：

	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值	
			千港元	等值人民幣千元
法定：				
於2020年6月30日及2019年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2020年1月1日		3,301,493	330,149	341,575
配售及認購股份(附註)		236,204	23,620	21,275
於2020年6月30日		3,537,697	353,769	362,850
於2019年1月1日及2019年6月30日		3,301,493	330,149	341,575

附註：

於2020年1月31日，根據日期為2020年1月17日的配售及認購協議，本公司以每股29.58港元發行合共158,000,000股股份，並錄得股份溢價人民幣4,126,653,000元。

於2020年5月5日，根據日期為2020年4月22日的配售及認購協議，本公司以每股29.73港元發行合共78,204,000股股份，並錄得股份溢價人民幣2,111,795,000元。

已發行股份同等於現有股份。



## 15 股本(續)

## (b) 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股股份(即於2011年12月30日本公司已發行股份之1%)。於2018年4月13日，董事會批准將予獎勵的最多股份數目變更為69,319,016股股份(即於2011年12月30日本公司已發行股份之2%)。於2019年3月26日，董事會批准股份計劃有效期直至2027年12月30日。

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2020年6月30日，該信託於市場購買36,006,000股普通股，總額為523,258,000港元(相等於人民幣426,551,000元)，其中43,356,984股股份根據股份計劃授予合資格僱員。直至2020年6月30日，包括已授出股份，32,439,751股股份已歸屬及3,277,922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至授出函內所訂明的指定期間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。

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	
	2020年	2019年
期初尚未歸屬的股份	8,949,186	7,378,348
已授出	4,341,514	5,683,969
已歸屬	(5,651,389)	(4,113,131)
期末尚未歸屬的股份	7,639,311	8,949,186

截至2020年6月30日止六個月已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為250,569,401港元(相等於人民幣228,880,113元)(2019年：212,990,627港元(相等於人民幣187,359,335元))。

## (c) 發行在外股份數目對賬如下：

	已發行股份數目	
	於6月30日	
	2020年	2019年
	千股	千股
已發行股份	3,537,697	3,301,493
股份計劃的庫存股份	(3,566)	(9,218)
發行在外股份	3,534,131	3,292,275

## 16 借貸

	2020年6月30日 人民幣千元	2019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(ii))	15,179,398	9,315,671
—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(iii))	25,137,872	18,491,894
—無抵押(附註(iii))	16,842,879	13,843,038
來自其他金融機構的長期借貸		
—以資產作抵押(附註(ii))	6,207,090	10,878,780
—以股份作抵押	—	500,000
—無抵押	681,437	1,040,563
高級票據—有抵押(附註(v))	32,545,782	32,052,154
中期票據—無抵押(附註(vi))	4,000,000	4,800,000
長期債券—無抵押(附註(vii))	27,272,805	17,677,305
內資企業債券—無抵押(附註(viii))	5,736,341	5,735,381
私募票據—無抵押(附註(ix))	1,000,000	—
	<b>134,603,604</b>	114,334,786
減：須於一年內償還的長期銀行借貸部分	(10,938,100)	(7,206,935)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸部分	(3,255,437)	(3,214,563)
須於一年內償還的高級票據部分	(947,561)	—
須於一年內償還的中期票據部分	(2,500,000)	(2,300,000)
須於一年內償還的長期債券部分	(11,299,900)	(11,299,900)
須於一年內償還的內資企業債券部分	(3,996,655)	(540,000)
須於一年內償還的金額	<b>(32,937,653)</b>	(24,561,398)
	<b>101,665,951</b>	89,773,388
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
—以資產作抵押(附註(ii))	100,000	—
—以股份作抵押(附註(iv))	1,000,000	500,000
—無抵押	5,346,621	10,693,549
來自其他金融機構的短期借貸		
—以資產作抵押(附註(ii))	162,800	27,000
—無抵押	19,300	—
短期債券—無抵押(附註(x))	—	1,000,000
非流動借貸的即期部分	32,937,653	24,561,398
	<b>39,566,374</b>	36,781,947

## 16 借貸(續)

借貸變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	126,555,335	109,131,766
新增借貸	36,041,275	28,980,296
收購附屬公司(附註28(b))	7,781,212	–
由合營企業轉為附屬公司(附註28(a))	7,365,900	1,000,000
發行開支攤銷	152,860	106,910
借貸減少	(37,956,820)	(23,996,887)
匯兌損失	1,292,563	243,604
於6月30日的期末結餘	141,232,325	115,465,689

附註：

- (i) 於2020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21,649,288,000元(2019年12月31日：人民幣20,221,451,000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。

本集團借貸的抵押資產如下：

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
發展中物業	31,652,393	27,725,733
投資物業	24,455,429	30,571,000
受限制現金	6,313,689	6,190,884
持作銷售用途的落成物業	4,528,660	1,828,144
土地使用權	2,557,161	1,351,922
物業及設備	1,615,980	2,011,001
	71,123,312	69,678,684

## 16 借貸(續)

附註：(續)

- (ii) 於2017年10月30日，本公司與由12家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的680,000,000美元融資及5,890,000,000港元融資，貸款本金中的5%將於2019年到期，25%將於2020年到期及70%將於2021年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2020年6月30日，已提取680,000,000美元及5,890,000,000港元。於2020年6月30日，578,000,000美元及5,006,500,000港元的本金仍未償還(2019年12月31日：646,000,000美元及5,595,500,000港元)。

於2018年9月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的540,000,000美元融資及2,849,500,000港元融資，貸款本金中的5%將於2020年到期，25%將於2021年到期及70%將於2022年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2019年1月25日，多種貨幣貸款融資協議增至由14家銀行組成的銀團。據此，四年期銀團貸款融資增至按浮動利率計息的570,000,000美元融資及3,551,500,000港元融資。於2020年6月30日，已提取570,000,000美元及3,551,500,000港元。

於2019年8月9日，本公司與由13家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的837,850,000美元融資及3,994,000,000港元融資，貸款本金中的5%將於2021年到期，35%將於2022年到期及60%將於2023年到期。於2020年6月30日，已提取837,850,000美元及3,994,000,000港元。

- (iii) 於2020年6月30日，計入無抵押借貸中的借貸人民幣130,969,000元(2019年12月31日：人民幣137,119,000元)由許榮茂先生擔保。
- (iv) 於2020年6月30日，世茂建設有限公司(「世茂建設」)430,000,000股(2019年12月31日：180,000,000股)股份用以抵押集團公司的銀行借貸總額人民幣1,000,000,000元(2019年12月31日：人民幣500,000,000元)。
- (v) 於2017年6月22日及2017年6月28日，本公司已發行本金總額為450,000,000美元及150,000,000美元於2022年7月3日到期且固定利率為4.750%的高級票據。於2017年12月4日，本公司已發行本金總額為400,000,000美元於2022年12月11日到期且固定利率為4.750%的高級票據。

於2018年1月30日，本公司已發行本金總額為500,000,000美元於2025年1月30日到期且固定利率為5.200%的高級票據。

於2018年3月8日，本公司已發行本金總額為人民幣950,000,000元於2021年3月15日到期且固定利率為5.750%的高級票據。

於2018年7月3日，本公司已發行本金總額為人民幣1,200,000,000元於2021年7月3日到期且固定利率為5.750%的高級票據。

於2018年10月16日，本公司已發行本金總額為250,000,000美元於2021年10月16日到期且固定利率為6.375%的高級票據。

## 16 借貸(續)

附註：(續)

- (v) 於2018年12月17日，本公司已發行本金總額為570,000,000美元於2021年12月17日到期且固定利率為6.375%的高級票據。
- 於2019年2月13日，本公司已發行本金總額為1,000,000,000美元於2024年2月21日到期且固定利率為6.125%的高級票據。
- 於2019年7月16日，本公司已發行本金總額為1,000,000,000美元於2026年7月16日到期且固定利率為5.600%的高級票據。
- 本公司可選擇按票據條款在若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干離岸受限制附屬公司負責擔保有關優先責任，並以該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。
- (vi) 於2017年1月6日，上海世茂已發行第一期本金總額達人民幣1,300,000,000元於2020年1月5日到期且固定利率為4.50%的中期票據，於2020年1月2日贖回。支付之總贖回價為人民幣1,358,500,000元，包括本金額人民幣1,300,000,000元，另加於贖回日期之累計未付利息人民幣58,500,000元。
- 於2018年2月6日，上海世茂已發行本金總額達人民幣800,000,000元於2021年2月7日到期且固定利率為6.43%的中期票據。
- 於2018年3月6日，上海世茂已發行本金總額達人民幣700,000,000元於2021年3月8日到期且固定利率為6.33%的中期票據。
- 於2018年12月17日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2020年12月17日到期且固定利率為5.00%的中期票據。
- 於2019年10月21日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2022年12月17日到期且固定利率為4.24%的中期票據。
- 於2020年1月9日，上海世茂已發行本金總額達人民幣500,000,000元於2023年1月9日到期且固定利率為4.12%的中期票據。
- (vii) 於2015年9月18日，世茂建設已發行本金總額達人民幣6,000,000,000元於2020年9月18日到期且固定利率為3.90%的長期債券。於2018年9月18日，世茂建設提前贖回本金總額達人民幣100,100,000元原到期日為2020年9月18日且固定利率為3.90%的長期債券。支付之總贖回價為人民幣104,003,900元，包括本金額人民幣100,100,000元，另加於贖回日期之累計未付利息人民幣3,903,900元。
- 於2015年10月15日，世茂建設已發行本金總額達人民幣1,400,000,000元於2020年10月15日到期且固定利率為4.15%的長期債券。
- 於2017年7月11日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,500,000,000元於2020年7月12日到期且固定利率為4.95%的長期債券。於2017年9月20日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020年9月21日到期且固定利率為5.15%的長期債券。於2017年10月17日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2020年10月18日到期且固定利率為5.19%的長期債券。
- 於2019年1月15日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2022年1月15日到期且固定利率為4.65%的長期債券。於2019年3月19日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年3月19日到期且固定利率為4.64%的長期債券。於2019年5月22日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年5月22日到期且固定利率為4.15%的長期債券。
- 於2019年9月18日，世茂建設已發行第一期總額為人民幣1,000,000,000元於2022年9月18日到期且固定利率為4.30%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設已發行第二期總額為人民幣1,000,000,000元於2022年11月11日到期且固定利率為4.80%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設已發行第三期總額為人民幣900,000,000元於2022年11月11日到期且固定利率為4.30%的長期債券。

## 16 借貸(續)

(vii) 於2020年3月5日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2023年3月5日到期且固定利率為3.60%的長期債券。

於2020年3月25日，世茂建設已發行第一期總額為人民幣1,700,000,000元於2023年3月24日到期且固定利率為3.23%的長期債券，以及總額為人民幣2,800,000,000元於2025年3月25日到期且固定利率為3.90%的長期債券。於2020年5月11日，世茂建設已發行第二期總額為人民幣3,100,000,000元於2023年5月11日到期且固定利率為3.20%的長期債券。

(viii) 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，本公司分別發行本金總額達人民幣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元的內資企業債券，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。

於2017年9月18日，本公司提前贖回本金總額達人民幣950,000,000元原到期日為2018年9月22日且固定利率為3.7%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣985,150,000元，包括本金人民幣950,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣35,150,000元。

於2018年9月22日，本公司贖回本金總額達人民幣50,000,000元原到期日為2018年9月22日且固定利率為3.7%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣51,850,000元，包括本金人民幣50,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣1,850,000元。

於2018年9月22日，本公司提前贖回本金總額達人民幣40,000,000元原到期日為2019年9月22日且固定利率為3.9%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣41,560,000元，包括本金人民幣40,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣1,560,000元。

於2019年9月19日，本公司贖回本金總額達人民幣2,960,000,000元原到期日為2019年9月22日且固定利率為3.9%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣3,075,440,000元，包括本金人民幣2,960,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣115,440,000元。

(ix) 於2020年1月20日，上海世茂發行本金總額達人民幣500,000,000元於2023年1月19日到期且固定利率為4.50%之第一期非公開定向債務融資工具。於2020年4月26日，上海世茂發行總金額達人民幣500,000,000元於2023年4月25日到期且固定利率為3.70%之第二期非公開定向債務融資工具。

(x) 於2019年3月23日，上海世茂發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2020年3月23日到期且固定利率為3.67%的短期融資券，於2020年3月23日贖回。支付之總贖回價為人民幣1,036,700,000元，包括本金人民幣1,000,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣36,700,000元。

於2020年6月30日，以美元列值的借貸賬面總值為人民幣51,964,754,000元(2019年12月31日：人民幣47,389,666,000元)，以港元列值的借貸賬面總值為人民幣24,107,141,000元(2019年12月31日：人民幣25,220,523,000元)，以日圓列值的借貸賬面總值為人民幣1,322,915,000元(2019年12月31日：人民幣1,249,875,000元)。

## 17 可轉換可贖回附屬公司股份

於2020年4月30日，戰略投資者(「投資者」)與本公司及其若干附屬公司Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)及世茂服務訂立A系列優先股購買協議(「購股協議」)，據此，投資者同意認購世茂服務合共5,000股A系列可轉換可贖回優先股份(「可轉換優先股」)，總代價為人民幣864,500,000元。於進行認購事項的同時，投資者自Best Cosmos購買合共5,000股世茂服務普通股股份，可按一比一基準重新指定為可轉換優先股，總代價為人民幣864,500,000元。

根據購股協議，待世茂服務普通股在聯交所主板完成首次公開發售或可轉換優先股持有人自願轉換，可轉換優先股均應按當時有效的適用轉換價格自動轉換為世茂服務已悉數繳足並無須課稅的普通股，且無需支付任何額外代價。

可轉換優先股持有人擁有針對本公司及Best Cosmos的贖回權，可在以下情況下行使：(i)世茂服務的首次公開發售未能於2022年5月8日前發生；(ii)本公司、Best Cosmos及世茂服務出現購股協議訂明的任何重大違約情況；或(iii)發生購股協議所載的控制變動事件。根據上述第(i)項可行使的有關權利將於世茂服務上市後終止，而根據上述第(ii)及(iii)項可行使的權利於世茂服務首次向聯交所遞交上市申請表格前的日曆日獲終止。倘上市未能成功完成，則有關贖回權利將自動全面恢復效力。

根據購股協議，倘世茂服務於截至2021年12月31日止財政年度無法實現一定水平的財務業績，則投資者將有權要求本公司及Best Cosmos通過免費轉讓世茂服務額外股份或以現金形式對投資者進行賠償。

可轉換優先股入賬列為本集團負債，且可轉換優先股公允價值變動於本集團損益賬中確認。

可轉換優先股變動載列如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日	-
發行可轉換優先股	1,729,000
公允價值變動	20,076
於2020年6月30日	1,749,076

## 18 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	78,671,076	68,618,406
其他應付賬款(附註(b))	4,803,476	4,466,369
其他應付稅項	4,222,237	3,329,916
應計費用	2,379,793	2,642,895
	<b>90,076,582</b>	79,057,586

附註：

(a) 應付貿易賬款自記錄日期的賬齡分析如下：

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
90天內	78,287,711	68,295,163
超過90天至1年內	383,365	323,243
	<b>78,671,076</b>	68,618,406

(b) 其他應付賬款包括：

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	2,087,053	2,043,550
承建商的訂金	613,537	511,103
租戶及酒店客戶的租賃按金	925,580	897,894
代政府機構向客戶收取的費用	301,056	268,134
其他	876,250	745,688
	<b>4,803,476</b>	4,466,369

## 19 應付關聯方款項

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
合營企業	23,125,269	23,639,641
聯營公司	7,544,279	4,159,537
非控制性權益	17,128,333	13,703,265
	<b>47,797,881</b>	41,502,443

應付非控制性權益款項指非控股股東為物業發展注入的資金。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。



## 20 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、金融資產減值虧損撥備／(撥回)和其他營運開支的支出分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	44,572,191	38,791,754
包括：資本化利息	2,986,281	2,494,896
土地成本及建築成本	40,652,827	35,690,188
員工成本—包括董事酬金	1,435,728	1,243,625
廣告、宣傳和佣金成本	998,259	642,976
企業及辦公開支	569,296	491,330
銷售物業的稅項及附加	385,293	319,160
折舊(附註6)	365,422	331,969
酒店營運產生的直接開支	352,941	679,161
諮詢費	299,759	265,129
使用權資產折舊及攤銷(附註7)	114,179	99,116
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	67,512	26,154
慈善捐款	61,609	40,148
核數師酬金	7,000	5,500
金融資產減值虧損撥備／(撥回)	1,414	(22,536)
其他	361,762	187,316
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支、金融資產減值虧損撥備／(撥回)及其他營運開支總額	49,592,365	43,100,802

## 21 其他收入／其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
已收政府補助金	76,585	28,809
其他收益—淨額		
收購收益(附註28(a)及附註28(b))	195,813	16,257
沒收按金及合約終止收入(附註)	33,578	2,578
出售附屬公司之收益(附註28(c))	13,467	3,996
銀行發行之結構性產品的投資所得收益	4,107	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之收益	2,660	296
出售聯營公司之虧損(附註8(a))	(38)	—
關閉合營企業之虧損(附註8(b))	(455)	—
衍生金融工具(虧損)／收益	(14,748)	18,374
出售合營企業之虧損(附註8(b))	(20,712)	—
其他	63,228	11,512
	276,900	53,013
	353,485	81,822

附註：

其指應收未執行物業銷售買賣協議的物業買方及提前終止租賃協議的租戶的沒收按金及合約終止收入。

## 22 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資收入		
－短期銀行存款利息收入	<b>(560,549)</b>	(479,729)
融資收入	<b>(560,549)</b>	(479,729)
銀行借貸利息		
－須於五年內全數償還	<b>3,066,441</b>	2,322,516
－毋須於五年內全數償還	<b>153,757</b>	447,556
高級票據利息		
－須於五年內全數償還	<b>757,089</b>	703,105
－毋須於五年內全數償還	<b>200,345</b>	89,726
其他金融機構借款利息		
－須於五年內全數償還	<b>294,606</b>	498,122
已付／應付租賃負債的利息費用		
－須於五年內全數償還	<b>6,370</b>	8,565
	<b>4,478,608</b>	4,069,590
淨匯兌損失	<b>1,304,103</b>	239,260
減：利息及匯兌損失資本化	<b>(4,508,471)</b>	(3,659,551)
融資成本	<b>1,274,240</b>	649,299
融資成本－淨額	<b>713,691</b>	169,570

## 23 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅	3,492,971	3,155,586
— 中國土地增值稅	3,145,942	3,045,600
	<b>6,638,913</b>	6,201,186
遞延所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅	321,881	253,248
	<b>6,960,794</b>	6,454,434

**(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。

## 24 股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付末期股息每股普通股85港仙(2018年：70港仙)(附註(a))	2,746,633	1,971,784
擬派中期股息每股普通股70港仙(2019年：60港仙)(附註(b))	2,225,530	1,783,599
	<b>4,972,163</b>	3,755,383

附註：

- (a) 本公司已於2020年3月30日舉行的董事會會議上建議宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股85港仙，合計約3,007,043,000港元(相等於人民幣2,746,633,000元)，該建議已於2020年5月27日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。
- (b) 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，合計約1,980,896,000港元(相等於人民幣1,783,599,000元)已於2019年9月派付。
- 於2020年8月25日舉行的會議上，董事會宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙以及特別股息每股10港仙，合計約2,476,388,000港元(相等於人民幣2,225,530,000元)。擬派股息並未於本簡明綜合財務資料內列為應付股息。

## 25 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	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,265,571	5,105,035
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,451,115	3,289,981
每股基本盈利(人民幣分)	152.58	155.17

每股攤薄盈利乃就股份計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。截至2020年6月30日止六個月，兌換可轉換可贖回附屬公司股份對每股攤薄盈利有反攤薄影響。

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,265,571	5,105,035
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,451,115	3,289,981
就根據股份計劃授出的股份作出調整(千股)	5,252	4,713
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,456,367	3,294,694
每股攤薄盈利(人民幣分)	152.34	154.95

## 26 或然事項及財務擔保合同

### (a) 本集團有以下或然負債：

	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	<b>23,423,397</b>	19,119,460

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違約買家拖欠的按揭本金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。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

### (b) 本集團有以下財務擔保負債：

	到期年份	2020年6月30日 人民幣千元	2019年12月31日 人民幣千元
就借貸提供擔保	2020-2024	<b>9,809,052</b>	9,503,366

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2020年6月30日，本集團所提供的相關擔保為人民幣9,809,052,000元(2019年12月31日：人民幣9,503,366,000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。

### (c) 訴訟或然事項

一家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。撥備費用約人民幣53,210,000元於截至2016年12月31日止年度損益內的「其他收入／其他收益－淨額」確認。於2020年6月30日，該法律訴訟仍在審理。董事考慮適當法律意見後認為，該法律訴訟的結果將不會導致超出2020年6月30日、2019年、2018年、2017年及2016年12月31日所撥備估計金額的重大虧損。截至2020年6月30日止六個月，並無計提或撥回其他撥備。

對於其他針對本集團的訴訟，董事認為截至2020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。

## 27 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2020年6月30日 人民幣千元	2019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	43,264,098	43,023,356
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	22,537,401	26,959,655
— 物業及設備以及投資物業	2,836,274	2,448,055
	<b>68,637,773</b>	72,431,066

## 28 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) 若干合營企業變更為附屬公司

截至2020年6月30日止六個月，本集團收購本集團若干合營企業額外股權，代價為人民幣754,161,000元。本集團於收購後擁有該等公司的控制權。該項收購導致現金流入淨額人民幣1,244,979,000元及確認來自該等收購的淨收益人民幣195,302,000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	1,999,140
發展中物業	19,856,565
預付所得稅	340,330
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	4,539,276
物業及設備(附註6)	1,994
遞延所得稅資產	91,957
借貸(附註16)	(7,365,900)
合約負債	(14,420,645)
應付所得稅	(85,035)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(3,067,443)
遞延所得稅負債	(94,782)
可識別總資產淨值	1,795,457
非控制性權益	(340,257)
所收購之總資產淨值	1,455,200
先前持有合營企業權益的公允價值(附註8(b))	(505,737)
已付現金代價	(754,161)
收購收益(附註21)	195,302
已付現金代價	(754,161)
所收購實體之現金及現金等價物	1,999,140
收購產生之現金流入淨額	1,244,979

## 28 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) 收購附屬公司

截至2020年6月30日止六個月，本集團收購若干公司之股權，代價為人民幣441,832,000元。本集團於收購後擁有該等公司的控制權。該項收購導致現金流入淨額人民幣1,291,482,000元及確認來自該等收購的淨收益人民幣511,000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	1,733,314
持作銷售用途的落成物業	2,506,147
發展中物業	20,092,270
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	4,364,153
預付所得稅	264,727
物業及設備(附註6)	173,062
遞延所得稅資產	14,390
借貸(附註16)	(7,781,212)
合約負債	(15,134,732)
應付所得稅	(16,497)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(5,691,090)
遞延所得稅負債	(24,971)
可識別總資產淨值	499,561
非控制性權益	(239,222)
所收購之總資產淨值	260,339
商譽(附註6)	182,004
已付現金代價	(441,832)
收購收益(附註21)	511
已付現金代價	(441,832)
所收購實體之現金及現金等價物	1,733,314
收購產生之現金流入淨額	1,291,482

## 28 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) 出售附屬公司(失去控制權)及餘下權益保留為合營企業

截至2020年6月30日止六個月，本集團出售一家附屬公司權益而本集團所持該合營企業餘下權益之公允價值為人民幣1,250,000,000元。該項出售導致現金流出淨額人民幣322,725,000元和淨收益人民幣13,467,000元。

所出售之資產淨值和出售之收益與現金流入對銷如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	347,725
持作銷售用途的落成物業	352,479
發展中物業	3,725,084
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	95,345
預付所得稅	18,137
物業及設備(附註6)	120
遞延所得稅資產	8,286
應付貿易賬款及其他應付賬款	(448,535)
合約負債	(1,625,046)
<b>可識別總資產淨值</b>	<b>2,473,595</b>
非控制性權益	(1,212,062)
<b>本公司權益持有人應佔資產淨值</b>	<b>1,261,533</b>
總代價	25,000
合營企業保留權益之公允價值(附註8(b))	1,250,000
所出售之資產淨值	(1,261,533)
<b>出售收益(附註21)</b>	<b>13,467</b>
總代價	25,000
減：所出售實體之現金及現金等價物	(347,725)
<b>出售產生之現金流出淨額</b>	<b>(322,725)</b>



## 28 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2020年6月30日止六個月，非控制性權益向本集團多次注資，總代價人民幣6,584,252,000元，相當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2020年6月30日止六個月，本集團以總代價人民幣1,942,190,000元收購附屬公司其他權益。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2,251,231,000元及增加人民幣309,041,000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	2,251,231
本期間支付予非控制性權益的代價	(1,942,190)
於權益確認的已付超額代價	309,041

(iii) 2019年12月25日至2020年6月5日，本集團透過上海證券交易所集中或非集中競價交易系統累計取得上海世茂187,558,342股股份，佔上海世茂總股本的5%。於是項增持計劃完成後，本集團持有上海世茂總股本的63.92%。

## 29 關聯方交易

倘個人、公司或集團在財務及營業決策上有能力直接或間接控制另一方，或向另一方發揮財務及運營方面重大影響力，或當彼等共同發揮重大影響力，則該等個人或公司屬有關聯人士。

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55.064%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	41,139	24,386
品牌管理費收入	119,133	90,649
	160,272	115,035

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
酬金		
—薪金和其他短期僱員福利	9,265	9,056
—退休計劃供款	70	38
	9,335	9,094

## 30 報告期後事項

於2020年7月6日，本公司發行本金總額為300,000,000美元於2030年7月13日到期之4.6%固定利率高級票據。於2020年7月，本公司已提取300,000,000美元。

於2020年7月7日，上海世茂發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年7月7日到期之3.76%固定利率為之長期債券。於2020年7月，上海世茂已提取人民幣1,000,000,000元。

