

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。



世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2023年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

1. 截至2023年上半年合約銷售額為人民幣280.7億元。合約銷售面積為186.8萬平方米。
2. 營業額下降11.5%至人民幣303.94億元(2022年上半年：人民幣343.56億元)。
3. 酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務收入為人民幣60.00億元(2022年上半年：人民幣61.22億元)，較2022年上半年下降約2.0%。
4. 毛利上升5.4%至人民幣31.24億元(2022年上半年：人民幣29.65億元)。毛利率為10.3%。
5. 股東應佔核心業務虧損為人民幣73.25億元(2022年上半年：人民幣55.29億元)，虧損額較2022年上半年增加約人民幣17.96億元(約32.5%)。
6. 於2023年6月30日，本集團的土地儲備約為5,542萬平方米(權益前)。
7. 董事會不建議就2023年上半年派發中期股息。

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

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」)收入主要包括物業銷售、商業運營、酒店經營及物業管理業務。截至2023年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣303.9億元，較2022年同期下降11.5%。期內物業銷售收入為人民幣243.9億元，佔收入總額的80.3%，較2022年同期下降13.6%；入賬銷售面積為202.2萬平方米，較2022年同期下降21.5%。

2) 物業銷售表現

2023年上半年，全國樓市在一季度點狀復蘇後，於二季度再度回落，地產行業銷售復蘇不及預期。面對複雜嚴峻的國內外環境、地產行業下行等多重考驗，本集團對在售項目進行精細化分級管理，通過打造項目「雙操盤手」機制、推行「卡點追蹤」等管理措施以保障銷售，著力提升營銷團隊人均產能，積極探索複雜市場環境下的突圍之路。在樓市復蘇動能趨緩的背景下，本集團於2023年上半年累計實現合約銷售額人民幣280.7億元，合約銷售總面積186.8萬平方米。

3) 守節點，精品質，穩保交付

2023年開年以來，本集團繼續搶抓節點促時效，積極推動重點項目的復工複產，做好施工鋪排，嚴控工程進度，持續落實過程管控和結果管控。在緊抓施工的同時，世茂各地團隊不忘把控細節品質，以產品為核、以用戶為先，全力以赴兌現產品力，壓實責任力。截至2023年6月30日，本集團在建面積約3,300萬平方米，當期竣工面積約370萬平方米。同時，本集團調動資源成立專項交付小組，聚焦穩保交付重任，於上半年累計實現廣州、重慶、武漢、合肥、紹興等地約3.2萬套房源的交付，兌現幸福交付的美好承諾。

4) 保持審慎經營策略，繼續暫停土地獲取

全國上半年土拍市場延續低迷態勢，土地出讓提質減量，成交規模尚處於歷史低位。考慮到當前房地產恢復態勢尚不明朗，本集團繼續保持審慎的經營策略，暫停土地的獲取，並加大了對存量項目的精細化管控。截至2023年6月30日，本集團旗下擁有逾300個項目，共約5,542萬平方米(權益前)的土地儲備，為本集團的未來銷售發展提供必要支持。

商業運營

商業運營方面，世茂集團主要透過控股子公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)發展商業房地產。上海世茂以打造高標準的商業綜合物業為己任，將滿足人民日益增長的對美好生活的需求作為發展動力。

2023年上半年，受益於線下場景恢復所帶來的重啟效應，零售消費市場整體呈現復蘇回暖態勢，但居民消費能力和消費意願還略顯不足，民間投資的信心和積極性仍相對欠缺，表現在線下零售商業市場呈現為以下特徵：客流恢復度優於銷售；客單價下滑，服務型消費優於購物型消費；出租率繼續承壓，租金水平降幅收窄。公司寫字樓方面的情況則更加不容樂觀，由於宏觀經濟疲軟，各類企業均面臨去庫存、降成本的巨大壓力，降低租賃成本已成為上半年企業退租搬遷的最主要原因。公司在管寫字樓均位於所處城市的核心區位，受租戶降本外遷的影響，今年上半年整體出租率最終維持在77.9%。相較而言，旅遊市場的整體復蘇則達到市場預期，公司在管的上海世茂精靈之城主題樂園項目，牢牢抓住旅遊市場的復蘇契機，採取高舉高打的經營策略，上半年累計實現客流45萬人次。

未來，世茂商業將始終堅持「雙輪驅動、輕重並舉」的發展模式，進一步發揮自身在商業管理方面的突出優勢。

物業管理

物業管理業務方面，世茂集團透過控股子公司世茂服務控股有限公司（「世茂服務」）從事物業管理業務。

2023年上半年，物業服務行業依然面臨諸多挑戰，整體經濟形勢發生變化，面臨較大的下行壓力，房地產行業持續動蕩下行，對物業服務行業的發展造成一定影響。龍頭企業在經歷了過去幾年的高低起伏，感受了資本市場的動蕩之後，相信將變得更加沉穩，以平和的心態和扎實的積累去擁抱未來的挑戰和機遇。世茂服務制定規劃，聚焦現金流管理、盈利能力升級、市場發展等關鍵問題，來實現戰略和管理目標。

在業務規模不斷擴大，以及基數快速提高的情況下，世茂服務的物業管理服務收入於2023年上半年依舊錄得雙位數增長，充分體現了業務的穩健發展，為其他多元化業務的生長提供了土壤，為本集團整體的穩定經營提供了保障。2023年上半年，世茂服務實現收入人民幣4,098.1百萬元，毛利潤人民幣862.7百萬元，股東應佔核心淨利潤人民幣316.5百萬元。在管面積實現260.7百萬平方米，合約面積實現346.2百萬平方米。當期毛利率為21.1%，股東應佔核心淨利潤率7.7%，在行業內繼續領先。

未來，世茂服務將保持中長期戰略定力，堅持高質量發展。通過「橫向一體化」、「縱向一體化」、「相關多元化」、「集中化」以及「更新策略」，有效銜接四大業務板塊，形成合力，保障未來發展與增長。

酒店經營

截至2023年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有24家，包括上海康萊德酒店、上海佘山世茂洲際酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、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、長沙世茂希爾頓酒店、世茂成都茂御酒店等。目前本集團擁有客房數量8,200餘間。此外，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、成都中心世茂睿選尚品酒店、廈門世茂凡象酒店、武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量近1,000間。

在國內消費復蘇和國家政策的大力支持下，酒店行業於今年上半年迎來回暖。根據文旅部統計資料顯示，2023年五一勞動節假期期間，國內文化和旅遊行業復甦勢頭強勁，旅遊人次恢復至2019年同期的119.1%；端午節假期同樣延續了市場熱度，旅遊人次恢復至2019年同期的112.8%。在此背景下，世茂酒店版塊上半年實現總收入人民幣10.6億元，同比增長43.5%；其中，第二季度總收入相較於第一季度，實現了20%的環比上升。衡量酒店盈利能力的核心指標之一——客房平均每房收益(RevPAR)，同比提升46%。

2023年上半年，世茂喜達新開1家輸出管理自主品牌酒店—成都睿選酒店(雙流空港店)，與已經開業的成都睿選尚品酒店(雙流機場店)形成一張「雙品牌」名片。目前，睿選尚品及睿選品牌已在上海、紹興、成都、石獅等全國多個城市擁有8家開業酒店。展望下半年，世茂喜達還將陸續迎來青島登州路睿選酒店、重慶永川世御酒店、寶雞如意茵香茂御酒店等輸出管理項目的精彩揭幕，以精準目光穩固佈局，夯實自主品牌酒店的發展版圖。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2023年上半年 人民幣百萬元	2022年上半年 人民幣百萬元
收入	30,394	34,356
毛利	3,124	2,965
經營(虧損)/利潤	(1,788)	1,992
股東應佔虧損	(12,058)	(9,792)
每股虧損—基本(人民幣)	(3.18)	(2.59)

收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣303.94億元(2022年上半年：人民幣343.56億元)，較2022年同期減少11.5%。80.3%(2022年上半年：82.2%)的收入來自物業銷售，19.7%(2022年上半年：17.8%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務。

收入的組成載列如下：

	2023年上半年 人民幣百萬元	2022年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	24,394	28,234
酒店經營收入	1,059	738
商業運營收入	861	991
物業管理收入及其他	4,080	4,393
合計	<u>30,394</u>	<u>34,356</u>

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2023年及2022年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2023年上半年		2022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
浙江區	713,011	8,136	202,019	3,824
海峽發展區	407,336	5,784	823,080	9,400
華中區	422,029	4,300	191,157	1,570
蘇滬區	207,915	3,522	503,658	6,235
西部區	192,341	1,841	604,542	4,665
華北區	78,961	811	249,782	2,540
合計	<u>2,021,593</u>	<u>24,394</u>	<u>2,574,238</u>	<u>28,234</u>

(ii) 酒店收入

截至2023年6月30日止六個月，酒店經營收入由2022年同期的人民幣7.38億元上升約43.5%至人民幣10.59億元。隨著國內疫情防控步入常態化，酒店行業明顯回暖，入住率及每房收益隨之增加。

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2023年 上半年 人民幣 百萬元	2022年 上半年 人民幣 百萬元
上海康萊德酒店	2006年9月	137	57
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	95	73
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	82	49
廈門康萊德酒店	2016年8月	72	44
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	70	122
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	64	37
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	58	27
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	56	70
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	48	21
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	48	31
福州世茂洲際酒店	2014年1月	45	29
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	43	33
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	34	20
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	31	17
世茂成都茂御酒店	2018年8月	30	5
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	27	26
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	22	14
世茂泰州茂御酒店	2014年8月	13	12
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	13	11
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	8	6
其他		63	34
合計		1,059	738

(iii) 商業運營收入

截至2023年6月30日止六個月，商業運營收入由2022年同期的人民幣9.91億元下降約13.2%至人民幣8.61億元。商業運營收入的下降主要是由於宏觀經濟疲軟，出租率和租金水平下降。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2023年 上半年 人民幣 百萬元	2022年 上半年 人民幣 百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	107	98
濟南世茂廣場	2014年5月	70	73
北京世茂大廈	2009年7月	64	71
成都世茂廣場	2021年4月	56	21
深圳世茂前海中心	2020年7月	53	59
上海世茂大廈	2018年12月	50	53
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	31	32
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	30	32
南京海峽城(商業)	2014年12月	27	37
昆山世茂廣場	2012年4月	22	26
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	21	22
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	20	16
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	10	27
青島世茂52+	2020年8月	7	9
廈門集美世茂廣場	2021年4月	6	9
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	6	5
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	5	5
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	4	4
雜項租金收入		44	76
租金收入小計		633	675
商業運營相關服務收入		228	316
合計		861	991

(iv) 物業管理收入及其他

截至2023年6月30日止六個月，物業管理收入及其他由2022年同期的人民幣43.93億元減少約7.1%至人民幣40.80億元，主要由於社區增值服務及項目管理收入減少所致。

銷售成本

銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣313.91億元減少13.1%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣272.69億元，與收入下降趨勢一致。

毛利率

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為10.3%，與2022年同期毛利率8.6%相比無顯著變動。

投資物業公允價值虧損－淨額

於回顧期內，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣8.02億元(2022年上半年：人民幣2,800萬元)，主要由於發展中投資物業深圳龍崗項目公允價值下降。扣除經確認遞延所得稅約人民幣2.00億元後的公允價值虧損淨額合共為人民幣6.02億元(2022年上半年：人民幣2,100萬元)。

其他收入／收益或虧損－淨額

截至2023年6月30日止六個月，其他虧損淨額約為人民幣2.65億元(2022年上半年：其他收益人民幣41.41億元)，該減少主要是由於截至2022年6月30日止六個月錄得出售附屬公司及合營企業收益約人民幣42.31億元，而截至2023年6月30日止六個月該類的交易收益很少。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的營銷及市場推廣成本由2022年同期約人民幣15.70億元下降55.8%至約人民幣6.94億元，與本集團期內的合約銷售下降趨勢一致。

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2022年同期約人民幣26.45億元下降13.3%至約人民幣22.93億元。本集團的行政開支主要為人員成本、折舊及攤銷。

金融資產減值虧損撥備

考慮到宏觀經濟、行業及融資環境等多種不利因素的綜合影響，本集團截至2023年6月30日止六個月就預期信貸虧損作出進一步撥備約人民幣3.24億元。

融資成本－淨額

截至2023年6月30日止六個月，融資成本淨額減少12.0%至約人民幣84.65億元(2022上半年：人民幣96.19億元)，主要由於人民幣兌美元貶值產生的匯兌虧損減少。

應佔聯營公司及合營企業業績

於2023年上半年，應佔聯營公司及合營企業業績由2022年同期的利潤人民幣8,700萬元下降至虧損約人民幣4.73億元，主要是由於本集團的聯營公司和合營企業的物業銷售毛利率與去年同期相比下降所致。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣8.98億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣4.07億元(2022年上半年：人民幣17.27億元，其中土地增值稅為人民幣7.40億元)。土地增值稅減少主要由於收入下降及退稅增加。

股東應佔虧損

截至2023年6月30日止六個月，股東應佔虧損由截至2022年6月30日止六個月約人民幣97.92億元增加至約人民幣120.58億元，虧損增加主要是由於出售附屬公司及合營企業的其他收益下降。

股東應佔核心虧損指撇除主要非經常性或非現金項目的股東應佔稅後虧損，即扣除投資物業公允價值虧損、應佔聯營公司及合營企業業績、借貸產生的匯兌收益及虧損、金融資產虧損撥備、非流動資產減值以及折舊和攤銷的稅後影響。

撇除非經常性或非現金項目的稅後影響，截至2023年6月30日止六個月股東應佔核心業務虧損增加人民幣17.96億元至約人民幣73.25億元(2022年上半年：人民幣55.29億元)。2023年上半年的股東應佔核心業務虧損率為33.7%。

應收聯營公司及合營企業款項

應收聯營公司及合營企業款項指本集團按所持份額就相關項目為聯營公司及合營企業提供的資金投入，由2022年12月31日約人民幣666.91億元減少至2023年6月30日約人民幣614.63億元。

流動資金及財務資源

淨負債率按借貸總額(包括短期及長期借貸)減現金結餘(包括受限制現金)除以權益總額計算。於2023年6月30日，本集團的淨負債率約為372.5%(2022年12月31日：302.2%)。

剔除預收款項後的資產負債率按負債總額減預收款項(包括於2023年6月30日的合約負債及有關增值稅共約人民幣1,115.6億元)除以資產總值減預收款項計算。於2023年6月30日，本集團剔除預收款項後的資產負債率約為85.8%(2022年12月31日：83.8%)。

現金短債比按現金及現金等價物減預售監管資金(2023年6月30日：約人民幣141.7億元)除以短期借貸計算。於2023年6月30日，本集團現金短債比為0.03(2022年12月31日：0.03)。

於2023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、其他金融機構借貸以及債券

一年以下	157,563
一年至兩年	25,424
兩年至五年	39,012
五年以上	4,260

優先票據

一年以下	24,370
一年至兩年	3,606
兩年至五年	12,566
五年以上	8,428

合計

275,229

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以美元及港元計值的借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施以減低匯率波動的風險。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣2,384.89億元，以其物業及設備、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(賬面總值為人民幣1,850.26億元)作擔保，及／或以本集團若干附屬公司的股份或股權收益權質押作擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2023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442.29億元。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團共僱用52,518名僱員，其中1,393名從事物業開發。期內，薪酬總額約為人民幣28.29億元。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」)已分別於2011年12月30日及2021年5月3日採納兩個本公司股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，世茂服務董事會亦已於2021年6月28日採納一個世茂服務的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃及世茂服務股份獎勵計劃的目的是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。員工培訓方面，本集團亦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2023年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同過往年度同期比較數字。該等中期財務報表未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至2023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	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	30,393,587	34,355,924
銷售成本		(27,269,253)	(31,391,343)
毛利		3,124,334	2,964,581
投資物業公允價值虧損—淨額		(802,085)	(27,661)
其他收入／其他收益或虧損—淨額		(264,689)	4,141,170
營銷及市場推廣成本		(693,696)	(1,570,267)
行政開支		(2,293,065)	(2,644,670)
金融資產減值虧損撥備		(324,205)	(642,256)
其他營運開支		(534,562)	(229,254)
經營(虧損)／利潤		(1,787,968)	1,991,643
融資收入		97,845	161,958
融資成本		(8,563,154)	(9,781,107)
融資成本—淨額		(8,465,309)	(9,619,149)
可轉換債券公允價值變動		—	57
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績		(472,575)	86,606
除所得稅前虧損		(10,725,852)	(7,540,843)
所得稅開支	6	(898,127)	(1,727,315)
期間虧損		(11,623,979)	(9,268,158)

未經審核
截至6月30日止六個月
2023年 2022年
附註 人民幣千元 人民幣千元

期間其他全面收入／(虧損)：

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收益，

扣除稅項

198

37,415

按權益法入賬的應佔合營企業其他全面
收入／(虧損)

27,991

(28,549)

可重新歸類至損益的項目

換算海外業務的匯兌差異

4,282

(40,304)

期間全面虧損總額

(11,591,508)

(9,299,596)

歸屬於以下人士之期間(虧損)／利潤：

本公司權益持有人

(12,057,786)

(9,792,344)

非控制性權益

433,807

524,186

(11,623,979)

(9,268,158)

歸屬於以下人士之期間全面(虧損)／

收入總額：

本公司權益持有人

(12,035,326)

(9,813,485)

非控制性權益

443,818

513,889

(11,591,508)

(9,299,596)

本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損

－基本(人民幣)

7

(3.18)

(2.59)

－攤薄(人民幣)

7

(3.18)

(2.59)

中期簡明綜合財務狀況表
於2023年6月30日

	未經審核 2023年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2022年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	17,299,959	18,185,394
使用權資產	7,179,830	7,262,721
投資物業	66,337,912	67,786,279
無形資產	2,906,007	3,019,413
按權益法入賬的投資	19,838,260	20,649,896
應收關聯方款項	5,765,620	5,884,531
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	1,793,563	1,793,316
遞延所得稅資產	2,543,390	3,140,695
其他非流動資產	2,534,484	3,288,152
	<u>126,199,025</u>	<u>131,010,397</u>
流動資產		
存貨	301,158,188	323,168,336
應收貿易賬款及其他應收賬款 以及預付款項	4 41,317,986	41,759,741
收購土地使用權之預付款項	4,057,944	4,066,993
預付所得稅	3,379,313	3,919,971
應收關聯方款項	73,372,232	78,475,799
衍生金融工具	6,236	37,705
受限制現金	8,133,179	11,737,480
現金及現金等價物	20,349,236	22,034,517
	<u>451,774,314</u>	<u>485,200,542</u>
總資產	<u>577,973,339</u>	<u>616,210,939</u>

		未經審核 2023年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2022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		384,165	384,165
儲備		24,110,875	36,141,316
		<u>24,495,040</u>	<u>36,525,481</u>
非控制性權益			
永續資本工具		1,541,000	1,693,620
其他非控制性權益		40,209,124	41,285,984
		<u>41,750,124</u>	<u>42,979,604</u>
總權益		<u>66,245,164</u>	<u>79,505,085</u>
負債			
非流動負債			
借貸		93,296,290	82,635,252
租賃負債		73,582	72,318
遞延所得稅負債		8,271,486	8,469,828
		<u>101,641,358</u>	<u>91,177,398</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	79,473,347	82,500,086
合約負債		104,863,720	118,102,262
應付股息		888,414	860,759
應付所得稅		22,567,262	24,653,407
借貸		181,932,941	191,371,662
租賃負債		50,487	56,216
應付關聯方款項		20,310,646	27,984,064
		<u>410,086,817</u>	<u>445,528,456</u>
總負債		<u>511,728,175</u>	<u>536,705,854</u>
總權益及負債		<u>577,973,339</u>	<u>616,210,939</u>

附註

1 一般資料及編製基準

世茂集團控股有限公司(「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」)進行物業開發、物業投資、物業管理及酒店經營。

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報表均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

2 會計政策

該等中期簡明綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露要求編製。

2.1 持續經營基準

截至2023年6月30日止六個月,本集團產生本公司權益持有人應佔虧損約人民幣121億元。於2023年6月30日,本集團的借貸合共約為人民幣2,752億元,其中約人民幣1,819億元將於未來12個月內到期償還,而其現金總額(含現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣285億元。於2023年6月30日,本集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣1,197億元。截至該等中期簡明綜合財務報表批准之日,本集團未按計劃還款日期償還的借貸餘額共計人民幣1,342億元。此外,本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

上述事件或情況顯示存在重大不確定性,可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮,因此,本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產和清償其負債。

鑒於這種情況，本公司董事（「董事」）制定了一系列計劃和措施來緩解流動性壓力並改善財務狀況。董事已經或將要採取包括但不限於以下若干計劃和措施：

- (i) 截至2023年6月30日止六個月及直至該等中期簡明綜合財務報表日期，本集團一直在積極推進本集團境外債務的擬議重組，包括本金總額約為68億美元的以美元計值的優先票據，以及本金總額分別約為21億美元及209億港元的各種境外銀行和金融機構借貸。本集團及其財務顧問繼續與各類債權人保持建設性對話，並努力與他們儘快就擬議的境外債務重組達成協議。董事有信心獲得相關債權人的支持並完成擬議的重組；
- (ii) 本集團也一直在積極與其他境內貸款人和債權人就借貸展期進行協商，並已同意分別原於2023年和2024年到期的共約人民幣121億元和人民幣54億元的長期債券及中期票據的展期。由於貸款人基礎的多樣性和不斷變化的市場條件，仍需要時間根據具體情況確定展期計劃。考慮到成功的展期案例以及本集團的信用歷史以及與相關貸款人和債權人的長期關係，董事認為本集團將能夠逐步完成簽署現有借貸的相關展期協議；
- (iii) 本集團將積極尋求其他替代融資和借貸，為其現有財務義務以及未來經營和資本開支的結算提供資金；
- (iv) 本集團將積極面對現狀，並尋求各種方法解決本集團的未決訴訟。本集團有信心能夠達成解決方案以應對現階段尚未取得明確結果的訴訟；
- (v) 本集團已制定業務戰略計劃，主要側重於加快物業銷售；和
- (vi) 本集團將繼續尋求合適的機會處置其在某項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事認為，假設上述計劃和措施能夠如期成功實施，本集團能夠繼續經營，並將有足夠的財務資源為本集團的經營提供資金，並在2023年6月30日起的十二個月內履行到期的財務義務。因此，在持續經營的基礎上編製中期簡明綜合財務報表是適當的。

如果本集團無法持續經營，則需對中期簡明綜合財務報表進行調整，以將本集團資產的價值調整為其可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些潛在調整的影響尚未反映在中期簡明綜合財務報表中。

2.2 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

本期間，本集團已採納由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關且於2023年1月1日開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「該等香港財務報告準則」）。該等香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則；及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無引致本集團會計政策、本集團中期簡明綜合財務報表呈現方式以及本期間及過往年度的報告金額出現重大變更。

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效的新訂的該等香港財務報告準則。本集團已開始評估新訂的該等香港財務報告準則的影響，但尚未能闡明新訂的該等香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

3 分部資料

本集團的經營分部是根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）定期收到的關於本集團組成分部的內部報告確定的，以便為各分部分配資源並評估其表現。

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除稅前虧損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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	24,393,824	28,233,677
酒店經營收入	1,058,595	738,464
商業運營收入	860,547	991,464
物業管理收入及其他	4,080,621	4,392,319
	30,393,587	34,355,924

(b) 分部資料

截至2023年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資		世茂 服務控 股有 限公 司 (「世 茂服 務」)**	未分配***	總額
	上海 世茂股 份有 限公 司 (「上 海世 茂」)*	其他			
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入					
—物業銷售	1,338,209	23,055,615	—	—	24,393,824
—於某個時間點確認	1,338,209	23,055,615	—	—	24,393,824
—酒店經營收入	121,560	937,035	—	—	1,058,595
—商業運營收入	634,562	225,985	—	—	860,547
—物業管理收入及其他	140,564	35,508	4,098,139	—	4,274,211
銷除前總收入	<u>2,234,895</u>	<u>24,254,143</u>	<u>4,098,139</u>	<u>—</u>	<u>30,587,177</u>
銷除					<u>(193,590)</u>
總收入					<u>30,393,587</u>
經營(虧損)/利潤	(800,672)	(1,006,147)	268,706	(249,855)	(1,787,968)
融資收入	8,399	50,497	31,760	7,189	97,845
融資成本	(701,798)	(6,045,997)	(19,562)	(1,795,797)	(8,563,154)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績	<u>(13,208)</u>	<u>(463,112)</u>	<u>3,745</u>	<u>—</u>	<u>(472,575)</u>
除所得稅前(虧損)/利潤	(1,507,279)	(7,464,759)	284,649	(2,038,463)	(10,725,852)
所得稅開支					<u>(898,127)</u>
期間虧損					<u>(11,623,979)</u>
其他分部項目如下：					
資本開支	9,330	31,187	53,991	—	94,508
投資物業公允價值虧損	(742,448)	(59,637)	—	—	(802,085)
衍生金融工具公允價值虧損	—	—	—	(31,469)	(31,469)
折舊及攤銷費用	56,232	317,141	168,649	—	541,842
使用權資產攤銷	2,593	66,473	25,460	—	94,526
金融資產減值撥備	59,856	242,796	21,553	—	324,205
物業存貨減值撥備	<u>290,509</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>290,509</u>

* 截至2023年6月30日本集團擁有上海世茂64.23%實際股權。

** 截至2023年6月30日本集團擁有世茂服務62.87%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

截至2022年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資		世茂服務**	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入					
-物業銷售	2,746,723	25,486,954	-	-	28,233,677
-於某個時間點確認	2,746,723	24,397,469	-	-	27,144,192
-隨著時間確認	-	1,089,485	-	-	1,089,485
-酒店經營收入	78,576	659,888	-	-	738,464
-商業運營收入	650,442	341,022	-	-	991,464
-物業管理收入及其他	103,645	329,559	4,265,677	-	4,698,881
銷除前總收入	<u>3,579,386</u>	<u>26,817,423</u>	<u>4,265,677</u>	<u>-</u>	<u>34,662,486</u>
銷除					<u>(306,562)</u>
總收入					<u>34,355,924</u>
經營利潤/(虧損)	(320,433)	1,832,882	340,936	138,258	1,991,643
融資收入	31,392	93,873	36,625	68	161,958
融資成本	(3,239,264)	(4,926,247)	(135,994)	(1,479,602)	(9,781,107)
可轉換債券公允價值變動	-	-	57	-	57
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	<u>(33,703)</u>	<u>117,268</u>	<u>3,041</u>	<u>-</u>	<u>86,606</u>
除所得稅前(虧損)/利潤	(3,562,008)	(2,882,224)	244,665	(1,341,276)	(7,540,843)
所得稅開支					<u>(1,727,315)</u>
期間虧損					<u>(9,268,158)</u>
其他分部項目如下：					
資本開支	847	62,663	146,840	-	210,350
投資物業公允價值虧損	-	(27,661)	-	-	(27,661)
衍生金融工具公允價值虧損	-	-	-	80,672	80,672
折舊及攤銷費用	60,155	238,762	172,270	65,990	537,177
使用權資產攤銷	2,620	61,128	14,711	-	78,459
金融資產減值撥備	<u>20,300</u>	<u>241,749</u>	<u>380,207</u>	<u>-</u>	<u>642,256</u>

* 截至2022年6月30日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

** 截至2022年6月30日本集團擁有世茂服務63.10%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

於2023年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資		世茂服務** 人民幣千元 (未經審核)	合計 人民幣千元 (未經審核)
	上海世茂* 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)		
按權益法入賬的投資	863,347	18,920,882	54,031	19,838,260
無形資產	-	88,528	2,817,479	2,906,007
其他分部資產	124,865,336	414,838,737	10,265,078	549,969,151
分部資產總值	<u>125,728,683</u>	<u>433,848,147</u>	<u>13,136,588</u>	<u>572,713,418</u>
遞延所得稅資產				2,543,390
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				1,793,563
衍生金融工具				6,236
其他資產				<u>916,732</u>
總資產				<u>577,973,339</u>
借貸	39,197,381	155,697,095	437,514	195,331,990
其他分部負債	52,732,955	164,884,754	4,351,562	221,969,271
分部負債總額	<u>91,930,336</u>	<u>320,581,849</u>	<u>4,789,076</u>	<u>417,301,261</u>
企業借貸				79,897,241
遞延所得稅負債				8,271,486
其他負債				<u>6,258,187</u>
總負債				<u>511,728,175</u>

於2022年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資		世茂服務** 人民幣千元 (經審核)	合計 人民幣千元 (經審核)
	上海世茂* 人民幣千元 (經審核)	其他 人民幣千元 (經審核)		
按權益法入賬的投資	920,146	19,669,965	59,785	20,649,896
無形資產	–	106,576	2,912,837	3,019,413
其他分部資產	127,329,675	449,974,630	9,264,534	586,568,839
分部資產總值	<u>128,249,821</u>	<u>469,751,171</u>	<u>12,237,156</u>	<u>610,238,148</u>
遞延所得稅資產				3,140,695
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				1,793,316
衍生金融工具				37,705
其他資產				<u>1,001,075</u>
總資產				<u>616,210,939</u>
借貸	39,853,342	156,575,817	526,871	196,956,030
其他分部負債	53,160,009	194,153,932	3,472,323	250,786,264
分部負債總額	<u>93,013,351</u>	<u>350,729,749</u>	<u>3,999,194</u>	<u>447,742,294</u>
企業借貸				77,050,884
遞延所得稅負債				8,469,828
其他負債				<u>3,442,848</u>
總負債				<u>536,705,854</u>

分部資產總額主要包括物業及設備、投資物業、使用權資產、其他非流動資產、發展中物業、持作銷售用途的落成物業、應收賬款、預付款項及現金結餘，亦包括與相關分部有關的因收購附屬公司而確認的商譽，惟不包括企業資產、遞延所得稅資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及衍生金融工具。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸、遞延所得稅負債及衍生金融工具。

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
與物業開發及銷售合約有關 合約負債(附註)	<u>104,863,720</u>	<u>118,102,262</u>

附註：於2023年6月30日已披露的合約負債已扣除了人民幣67億元(2022年12月31日：約人民幣71億元)的增值稅。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註(a))	8,515,921	8,801,099
土地使用權的投標押金(附註(b))	4,182,395	4,251,995
建築成本的預付款項	9,448,225	8,993,816
應收貸款(附註(c))	426,862	461,970
預售所得款項的預付稅項及附加稅	938,231	1,194,204
已付保證金	9,821,537	10,451,338
出售股權應收款	284,978	396,275
代業主墊付款	485,169	467,470
其他應收賬款	8,708,495	8,251,760
	42,811,813	43,269,927
減值撥備	(1,493,827)	(1,510,186)
	41,317,986	41,759,741

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償付。於各期末日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	6,562,426	6,782,186
超過180天至365天內	1,412,695	1,460,003
超過365天	540,800	588,910
	8,515,921	8,801,099

於2023年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣3,999,838,000元(2022年12月31日：人民幣3,892,308,000元)。

- (b) 土地使用權的投標押金主要指本集團向多個市政府繳交的押金，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。倘本集團未中標，該等押金將悉數退還。

- (c) 於2023年6月30日，應收貸款人民幣426,862,000元(2022年12月31日：人民幣461,970,000元)透過質押借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為4.2%至18.0%。

由於即期應收賬款性質屬短期款項，因此賬面值視為與公允價值相同。於2023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、土地使用權的投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收貿易賬款使用存續期預期虧損撥備。於2023年6月30日，已對應收貿易賬款總額計提撥備約人民幣225,656,000元(2022年12月31日：人民幣233,213,000元)。

本集團基於歷史結算紀錄、過往經驗及可得前瞻性資料對是否可收回對其他應收賬款進行定期集體評估及個別評估。於2023年6月30日，已對其他應收賬款總額計提撥備約人民幣1,268,171,000元(2022年12月31日：人民幣1,276,973,000元)。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣計值。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註(a))	48,570,866	56,710,341
其他應付賬款(附註(b))	13,117,801	9,911,770
其他應付稅項	8,712,858	9,470,539
應計費用	9,071,822	6,407,436
	79,473,347	82,500,086

附註：

- (a) 根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於90天內	46,618,317	54,509,980
超過90天至1年內	1,952,549	2,200,361
	48,570,866	56,710,341

- (b) 於2023年6月30日，其他應付賬款主要包括收取客戶按金人民幣3,550,840,000元(2022年12月31日：人民幣3,221,837,000元)。除此之外，剩餘金額主要包括股權應付賬款、承建商的訂金、租戶及酒店客戶的租賃按金及代政府機構向客戶收取的費用。

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
– 中國企業及預扣所得稅	153,624	780,705
– 中國土地增值稅	406,943	739,862
	<u>560,567</u>	<u>1,520,567</u>
遞延所得稅		
– 中國企業及預扣所得稅	337,560	206,748
	<u>898,127</u>	<u>1,727,315</u>

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2023年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤(截至2022年6月30日止六個月：無)，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅多數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、營業稅和所有物業開發開支。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，以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。

7 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(12,057,786)	(9,792,344)
普通股的加權平均數(千股)	<u>3,787,589</u>	<u>3,787,589</u>
每股基本虧損(人民幣)	<u>(3.18)</u>	<u>(2.59)</u>

每股攤薄虧損就根據股份獎勵計劃授出的股份(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。由於股份獎勵計劃項下授出的股份所引致的影響，故並無呈列截至2023年6月30日止六個月的每股攤薄虧損。

由於股份獎勵計劃項下授出的股份所引致的影響，故並無呈列截至2022年6月30日止六個月的每股攤薄虧損，而附屬公司未償還可轉換債券的轉換，具有反攤薄作用。

8 股息

董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月年：無)。

9 承擔

資本及物業開發開支承擔

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
—物業及設備	241,241	476,257
—土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	5,391,020	5,745,419
—本集團發展作銷售用途的物業	<u>38,596,635</u>	<u>39,414,335</u>
	<u>44,228,896</u>	<u>45,636,011</u>

10 報告期後事項

於截至2023年6月30日止六個月後，本公司積極推進本集團境外債務的擬議重組工作(「擬議重組」)，並持續與各類債權人及其各自的顧問進行建設性對話，包括但不限於由本公司發行以美元計值的優先票據的持有人組成的特別小組(「特別小組」)及由不同境外銀行組成的協調委員會(「協調委員會」)，該等銀行合共持有本集團境外債務的重要部分，旨在穩定本公司的局勢、緩解當前流動資金事宜及尋求實施一個能公平對待債權人並保障所有相關方利益的重組方案。

本公司已將重組方案的草案發送予特別小組及協調委員會的顧問。各方正持續努力縮窄現時重組方案項下所擬各項經濟條款的分歧。

企業管治守則

截至2023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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則的所有守則條文。

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2023年6月30日止六個月內一直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2023年6月30日止六個月：

1. 上海世茂(為本公司擁有64.23%權益的附屬公司)調整了於上海證券交易所(「上交所」)發行的5筆長期債券的贖回計劃，同時將截至2022年12月28日的人民幣125,622,000元未付利息轉為本金；
2. 上海世茂於銀行間市場清算所股份有限公司兌付人民幣50,000,000元固定利率為4.24%的中期票據，以及人民幣20,750,000元固定利率為3.70%的非公開定向債券；
3. 本公司透過其全資附屬公司在上交所增持上海世茂股份1,170萬股，平均每股股價人民幣1.19元；及
4. 世茂服務股份獎勵計劃的受托人根據世茂服務股份獎勵計劃的規則及信托契約條款，以總代價約為15,909,430.29港元(未計費用)在市場購入合共9,503,000股世茂服務股份。

除上文所披露外，於截至2023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。

中期股息

董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派發中期股息(2022年6月30日：無)。

中期業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
副主席及總裁
許世壇

香港，2023年8月31日

於本公告日期，董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)、湯沸女士及謝琨先生；兩位非執行董事呂翼先生及葉明杰先生；以及三位獨立非執行董事呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。