



2022

INTERIM REPORT 中期報告

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

目錄

2	公司資料
3	總裁報告
6	管理層討論與分析
16	企業管治及其他資料
26	中期財務資料審閱報告
28	中期簡明綜合損益及其他全面收入報表
30	中期簡明綜合財務狀況表
32	中期簡明綜合權益變動表
34	中期簡明綜合現金流量表
35	中期簡明綜合財務資料附註



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
謝琨

非執行董事

呂翼
葉明杰

獨立非執行董事

呂紅兵
林清錦
馮子華

審核委員會

馮子華(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)
林清錦
馮子華

提名委員會

林清錦(委員會主席)
呂紅兵
馮子華

公司秘書

林綺薇

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

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

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
夏慤道16號
遠東金融中心17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

總裁 報告

致各位股東：

本人謹代表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」)，提呈本集團截至2022年6月30日止6個月中期業績。

市場和展望

2022年上半年，房地產市場延續2021年年底以來的下行趨勢，行業環境持續發生變化，地產開發投資和商品房銷售均大幅下跌，市場觀望情緒增厚。疊加信貸環境不利，經營情況嚴峻，陷入流動性危機的房企數量持續增加，地產行業加速駛入調整的深水區，給本公司的平穩發展和正常經營帶來了巨大的挑戰。

面對前述的市場壓力與挑戰，本集團不斷進行反思與總結，凝聚共識，同時主動擁抱變化，迎難而上。本公司將提質增效、價值鏈重塑作為核心目標，為戰略轉型做準備。本集團旗下世茂管理、商業運營、酒店經營等多元業態秉持「穩中求進，力行致遠」的實幹基調，穩健經營，多措並舉，強化經營力，提升服務力，為實現長期價值積蓄勢能。

經營策略

2022年上半年，本集團主動調整經營策略，暫停補充土地的獲取，調整了供貨策略，加大了對現有項目的精細化管控。本集團於2022年上半年實現合約銷售額人民幣437.7億元；累計合約銷售總面積為270.9萬平方米。

生產經營方面，本集團以「保交付、保穩定」作為重點責任目標，整合資源，落實主體責任，充分保障項目交付。2022年上半年，本集團提出「持「質」以恆」為主題的交付計畫，旨在保障交付節點的同時，堅守對產品品質的塑造。整個上半年，本集團累計實現41座城市、66個項目批次的交付。未來，本集團將繼續專注於完成項目的銷售、回款與交付，並尋求在適當時機處置部分資產，以確保本集團業務穩定且可持續營運。

財務管理方面，本集團加強對融資性現金流和經營性現金流的分類管理，提升資金使用效率，提高本公司面對財務風險的應變能力。此外，本公司將爭取企業境內外存量融資的平穩過渡作為核心重點工作，積極推進本集團境內外債務重組工作。本公司持續與債權人展開溝通協商，做出合理展期、置換等安排，最大限度地平滑風險，公平地保障所有投資人的權益。

總裁報告

資源統籌方面，本集團在變局中作出適應性調整，對所有資產進行梳理及分析，對償債資源進行統籌規劃和合理分配，制定最優化路徑進行盤活，推進大宗資產處置，本集團通過股權轉讓的方式，成功處置上海黃浦路土地、廣州亞運城項目、上海外灘茂悅大酒店等資產，以切實緩解資金困難。

多元業務協同發力

2022年上半年，本集團多元化領域經營和發展，協同並進，為實現長期價值積蓄勢能。

物業服務業務方面，2022年上半年世茂服務控股有限公司(「世茂服務」)依舊奮勇拼搏，努力發展業務，總收入和合約建築面積穩步發展，新業務增長迅速。2022年中期實現收入人民幣4,265.7百萬元，同比上升12.9%。在管建築面積實現255.9百萬平方米，同比上升46.2%；合約建築面積實現333.1百萬平方米，同比上升39.3%。毛利潤實現人民幣1,113.6百萬元，毛利率為26.1%，保持行業領先水平。未來，世茂服務將進一步提升自身運營能力，夯實前線基礎，打磨管理細節，提高業務質量，發掘更多內在價值。從戰略、運營、組織機制和人才四方面入手，爭取實現「有質量的高增長」。

商娛業務方面，2022年開局平穩，整體市場表現積極向好，但3月以來新一輪全國範圍的疫情對線下零售市場造成巨大衝擊。儘管如此，上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)部分商業項目仍呈現出較強的經營韌性。廈門集美世茂廣場於4月底迎來一周年店慶，項目傾力打造「敢玩輕年，One般精彩」年度大戲，引領片區消費增長。週年慶期間，項目吸引客流約18萬人次，帶動銷售超人民幣2,000萬元。濟南世茂廣場，隨著5月下旬解封復蘇，經營活動迅速回歸正軌，6月當月的銷售額已超過去年同期水準，這主要是得益於項目在過去兩年積累的管理經驗，能以更積極靈活的策略應對突發事件。此外，上海世茂在管寫字樓項目呈現出較強的經營韌性，上半年整體出租率雖略有下滑，較21年年底下降約2.8個百分點，但整體表現仍優於市場競品。這主要是得益於各項目對區域市場的準確判斷並隨行就市採取合理靈活的租賃策略。未來，世茂商業將始終堅持「雙輪驅動、輕重並舉」的發展導向，進一步發揮自身在商業管理方面的突出優勢。

酒店業務方面，世茂酒店始終以靈活與創新的思維應對市場困局。2022年上半年新開1家輸出管理自主品牌酒店—西咸文創世御酒店，自主品牌開業酒店數量突破20家。下半年迎來蘭州中山林茂御酒店、紹興柯橋睿選酒店、青島棧橋世御酒店等輸出管理項目的精彩揭幕，以精準的目光，穩固布局一二線城市，夯實自主品牌酒店的發展版圖。

社會責任

世茂融責任於血脈，在實現企業發展的同時，堅守社會責任。在2022年上半年全國多城疫情蔓延之際，越來越多的世茂力量投入到奮戰疫情的第一線，用愛與行動守護城市。世茂旗下16家酒店全力投入疫情防控，或接待援護醫療隊，投入抗疫一線保障工作，或作為定點醫學觀察點，做好防控隔離工作，為廣大客戶築牢入住健康防線，助力城市防疫工作有序開展。此外本集團始終致力於環境保護和可持續發展，在管寫字樓項目緊跟綠色發展步伐，其中榮獲國際LEED金級認證的湖湘第二高樓長沙世茂環球金融中心，也是湖南首個WELL CORE註冊項目，以綠色環保理念結合突破性技術築就超級地標。

致謝

在此，本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的全體股東、客戶、合作夥伴和各級政府，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。時至今日，本公司處於逆水行舟、不進則退的關鍵時期。世茂將充分發揮出多元的優勢，持續聚焦穩保交付重任，多措並舉，有序推進各階段工作管理。我們將攜手各方，共渡難關，做好資產經營，做好運營服務，形成企業長期韌性，逐步回歸經營正軌。

許世壇

副主席及總裁

香港，2023年7月28日

管理層 討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

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2022年6月30日止六個月, 本集團收入達人民幣343.6億元。期內物業銷售收入為人民幣282.3億元, 佔收入總額的82.2%; 入賬銷售面積為257.4萬平方米。

2) 銷售表現

物業銷售方面, 面對複雜嚴峻的國內外環境、國內疫情多點散發、地產行業下行等多重考驗, 2022年上半年本集團合約銷售額達人民幣437.7億元, 累計合約銷售總面積為270.9萬平方米。

3) 順應市場供需, 調整供貨計劃

考慮到市場的波動, 本集團調整了供貨策略, 推遲或取消部分同質化產品及庫存較多的項目的供貨。2022年上半年, 本集團在建面積約4,191萬平方米, 竣工的總樓面面積約為316萬平方米。

4) 調整經營策略, 暫停土地獲取

2022年上半年, 本集團主動調整經營策略, 暫停補充土地的獲取, 加大了對現有項目的精細化管控。截至2022年6月30日, 本集團旗下擁有逾350個項目, 共約6,467萬平方米(權益前)的土地儲備。

5) 堅持資源統籌, 有效盤活資產

本集團對所有資產進行梳理及分析, 制定最優化路徑進行盤活, 推進大宗資產處置。2022年上半年, 本集團通過股權轉讓的方式, 成功處置上海市黃浦路土地, 廣州亞運城項目, 上海外灘茂悅大酒店等資產, 以切實緩解資金困難。

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，助力城市化進程，將人民對美好生活日益增長的需求作為各項建設的動力和源泉。

2022年上半年，自3月以來新一輪全國範圍的疫情，對線下零售市場造成巨大衝擊，尤其對地處重災區及外溢區的商業項目。多重高壓管制措施之下，整體銷售客流均出現斷崖式下滑，疫情最為嚴重的4-5月，世茂在管商業項目當月客流同比去年同期分別下滑了58%和55%。儘管如此，部分商業項目仍呈現出較強的經營韌性。其中，廈門集美世茂廣場於4月底迎來一週年店慶期間，項目吸引客流約18萬人次，帶動銷售超人民幣2,000萬元。濟南世茂廣場，隨著5月下旬解封復蘇，經營活動迅速回歸正軌，6月當月的銷售額已超過去年同期水準，這主要是得益於項目在過去兩年積累的管理經驗，能以更積極靈活的策略應對突發事件。

未來，世茂商業將始終堅持「雙輪驅動、輕重並舉」的發展導向，進一步發揮自身在商業管理方面的突出優勢。同時，本公司將進一步加大在商業輕資產領域的投入，加速推動本公司向輕資產模式轉型升級的步伐。

物業服務

物業業務方面，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。2022年上半年，對於房地產行業的憂慮蔓延到了物業服務行業，資本市場表現動蕩。面對來自市場的壓力，龍頭企業將更加堅定信心，沉著毅勇，穩步發展業務。世茂服務更加注重基礎能力建設，更看重精細化的運營能力，更加注重業務協同發展，更加注重內生式增長。

2022年上半年，世茂服務依舊奮勇拼搏，努力發展業務，新業務增長迅速。中期實現收入人民幣4,265.7百萬元，同比上升12.9%。在管建築面積實現255.9百萬平方米，同比上升46.2%；合約建築面積實現333.1百萬平方米，同比上升39.3%。毛利潤實現人民幣1,113.6百萬元，毛利率為26.1%，保持行業領先水平。

未來，世茂服務將進一步提升自身運營能力，夯實前線基礎，打磨管理細節，提高業務質量，發掘更多內在價值。從戰略、運營、組織機制和人才四方面入手，爭取實現「有質量的高增長」。

管理層討論與分析

酒店經營

截至2022年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有25家，包括上海佘山世茂洲際酒店、上海康萊德酒店、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、香港東涌世茂喜來登酒店、長沙世茂希爾頓酒店、世茂成都龍泉驛睿選酒店等。目前本集團擁有客房數量8,300餘間。另外，租賃直營酒店有6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、廈門世茂凡象酒店、武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量超1,100間。

2022上半年，國內多個城市疫情持續及部分疫情防控措施升級，世茂旗下多家酒店積極回應政府號召，全力肩負醫療及隔離團隊的住宿、用餐等後勤保障工作。同時，面對疫情持續帶來的挑戰，世茂酒店始終以靈活與創新的思維應對市場困局。一方面，通過數字營銷策略的制定與資源的高效整合，積極搶佔618這一市場復蘇的關鍵節點，分別於微信官方商城和飛豬旅行平台推出限定促銷活動，實現總銷售額逾人民幣2,612萬元，致力於以多樣化且更具品質的產品與體驗滿足消費者的多維需求。另一方面，積極探索創新營收，圍繞客房外的酒店區域進行全域經營，如通過戶外啤酒花園、後備箱市集、「百姓廚房」社區外賣等，開闢消費新場景，角力高頻消費點。

2022年上半年新開1家輸出管理自主品牌酒店—西咸文創世御酒店，自主品牌開業酒店數量突破20家。下半年迎來蘭州中山林茂御酒店、紹興柯橋睿選酒店、青島棧橋世御酒店等輸出管理項目的精彩揭幕，以精準的目光，穩固佈局一二線城市，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：

	2022年上半年 人民幣百萬元	2021年上半年 人民幣百萬元
收入	34,356	73,401
毛利	2,965	21,013
經營利潤	1,992	15,828
股東應佔(虧損)/利潤	(9,792)	6,283
每股(虧損)/盈利－基本(人民幣分)	(258.5)	178.0

收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣343.56億元(2021年上半年：人民幣734.01億元)，較2021年同期減少53.2%。82.2%(2021年上半年：90.6%)的收入來自物業銷售，17.8%(2021年上半年：9.4%)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：

	2022年上半年 人民幣百萬元	2021年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	28,234	66,521
酒店經營收入	738	972
商業運營收入	991	947
物業管理收入及其他	4,393	4,961
合計	34,356	73,401

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2022年及2021年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2022年上半年		2021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
海峽發展區	823,080	9,400	1,544,457	25,084
蘇滬區	503,658	6,235	570,593	7,807
西部區	604,542	4,665	427,123	4,006
浙江區	202,019	3,824	430,827	9,741
華中區	191,157	1,570	181,395	2,701
山東區	195,110	1,358	329,380	2,969
華北區	54,672	1,182	568,460	14,213
合計	2,574,238	28,234	4,052,235	66,521

管理層討論與分析

(ii) 酒店收入

截至2022年6月30日止六個月，酒店經營收入由2021年同期的人民幣9.72億元減少約24.0%至人民幣7.38億元。收入減少主要由於不同程度的疫情反覆，同時於2022年上半年出售上海外灘茂悅大酒店及世茂御榕·武夷度假酒店。

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2022年上半年 人民幣百萬元	2021年上半年 人民幣百萬元
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	122	68
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	73	134
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	70	65
上海康萊德酒店	2006年9月	57	99
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	49	40
廈門康萊德酒店	2016年8月	44	75
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	37	54
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	33	38
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	31	43
福州世茂洲際酒店	2014年1月	29	38
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	27	—
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	26	25
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	21	31
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	20	30
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	17	29
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	17	93
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	14	20
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	12	13
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	11	11
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	6	10
世茂御榕·武夷度假酒店	2020年9月	4	24
其他		18	32
合計		738	972

(iii) 商業運營收入

截至2022年6月30日止六個月，商業運營收入由2021年同期的人民幣9.47億元增加約4.7%至人民幣9.91億元。商業運營收入的增加主要由於本公司提供了範圍廣泛的優質服務。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2022年上半年 人民幣百萬元	2021年上半年 人民幣百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	98	109
濟南世茂廣場	2014年5月	73	79
北京世茂大廈	2009年7月	71	77
深圳世茂前海中心	2020年7月	59	42
上海世茂大廈	2018年12月	53	38
南京海峽城(商業)	2014年12月	37	29
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	32	42
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	32	31
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	27	13
昆山世茂廣場	2012年4月	26	29
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	22	15
成都世茂廣場	2021年4月	21	12
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	16	27
上海世茂商都	2010年11月	13	9
廈門集美世茂廣場	2021年4月	9	3
青島世茂52+	2020年8月	9	6
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	5	11
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	5	4
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	4	5
雜項租金收入		63	48
租金收入小計		675	629
商業運營相關服務收入		316	318
合計		991	947

(iv) 物業管理收入及其他

截至2022年6月30日止六個月，物業管理收入及其他由2021年同期的人民幣49.61億元減少約11.4%至人民幣43.93億元，主要由於項目管理收入減少所致。

管理層討論與分析

銷售成本

銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣523.88億元減少40.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣313.91億元，與收入下降趨勢一致。

毛利率

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為8.6%（2021年上半年：28.6%）。毛利率下降是由於以下原因：本集團持續對落成物業提供折扣以加快回款；地價佔比高的低毛利項目進入結算。

投資物業公允價值虧損／收益－淨額

於回顧期內，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣2,800萬元（2021年上半年：公允價值收益人民幣5.34億元），主要由於上海世茂廣場的租金收入減少導致公允價值虧損。扣除經確認遞延所得稅約人民幣700萬元後的公允價值虧損淨額合共為人民幣2,100萬元（2021年上半年：公允價值收益淨額人民幣4.01億元）。

其他收入／收益－淨額

截至2022年6月30日止六個月，其他收入／收益淨額約為人民幣41.41億元（2021年上半年：人民幣2.83億元），主要包括出售附屬公司及合營企業（包括上海外灘茂悅大酒店及廣州亞運城項目）所得收益約人民幣42.31億元。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的營銷及市場推廣成本由2021年同期約人民幣25.80億元下降39.1%至約人民幣15.70億元，與本集團期內的合約銷售下降趨勢一致。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2021年同期約人民幣28.93億元下降8.6%至約人民幣26.45億元。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

截至2022年6月30日止六個月，本集團確認的金融資產減值撥備約為人民幣6.42億元，較2021年上半年上升61.1%，主要是由於考慮到宏觀經濟、行業及融資環境等多種不利因素的綜合影響，本集團對其他應收賬款（如應收關聯公司款項）的預期信貸虧損作出進一步撥備。

融資(成本)／收入－淨額

融資成本淨額約為人民幣96.19億元(2021年上半年：融資收入淨額人民幣3.89億元)，主要由於2022年上半年匯率波動趨勢變化及借貸利息增加所致。

應佔聯營公司及合營企業業績

於2022年上半年，應佔聯營公司及合營企業業績由2021年同期的利潤人民幣1.56億元下降至約人民幣8,700萬元，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17.27億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣7.40億元(2021年上半年：人民幣68.96億元，其中土地增值稅為人民幣31.05億元)。土地增值稅減少主要由於毛利及毛利率的下降。

股東應佔虧損／利潤

期內股東應佔利潤由2021年上半年的利潤約人民幣62.83億元減少至2022年上半年的虧損約人民幣97.92億元，該減少主要是由於收入及毛利貢獻的核心利潤減少。

股東應佔核心利潤指撇除主要非經常性或非現金項目的股東應佔稅後利潤，即扣除投資物業公允價值虧損及收益、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，期內股東應佔核心業務利潤下降人民幣117.28億元至虧損約人民幣55.29億元(2021年上半年：利潤人民幣61.99億元)。2022年上半年的股東應佔核心業務利潤率為負24.5%。

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，由於為這些公司的正常經營和其他資金需求投入資金，故由2021年12月31日約人民幣599.76億元增加至2022年6月30日約人民幣746.02億元。同時，由於市場環境下行，這些聯營公司和合營企業的銷售回款有所減少，調撥回的資金也相應減少。該等款項預期將於一年至三年內收回。

管理層討論與分析

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2022年6月30日，本集團的淨負債率約為219.0%(2021年12月31日：156.0%)。

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2022年6月30日的合約負債及有關增值稅共約人民幣1,245.0億元)除以資產總值減預收款項計算。於2022年6月30日，本集團剔除預收款項後的資產負債率約為81.0%(2021年12月31日：77.4%)。

現金短債比按現金及現金等價物減預售監管資金(2022年6月30日：約人民幣242.8億元)除以短期借貸計算。於2022年6月30日，本集團現金短債比為0.08(2021年12月31日：0.21)。

於2022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	143,722
一年至兩年	29,768
兩年至五年	29,577
五年以上	4,879
優先票據及可轉換債券	
一年以下	16,530
一年至兩年	8,697
兩年至五年	14,999
五年以上	7,823
合計	255,995

借貸總額由2021年12月31日約人民幣2,317.59億元增加10.5%至2022年6月30日約人民幣2,559.95億元，主要是由於房地產行業持續衰退及2022年上半年新冠疫情，使部分聯營公司及合營企業的合作夥伴提早撤回投資權益以避免流動性風險。而該等有借款的聯營公司及合營企業成為本集團的附屬公司，導致本集團借貸總額增加。

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2022年6月30日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣1,921.78億元，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1,899.15億元)作擔保，及/或以本集團若干附屬公司的股份質押作擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2022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419.80億元。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共僱用54,957名僱員，其中2,932名從事物業開發。期內，薪酬總額約為人民幣34.96億元。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。

企業管治 及其他資料

股份獎勵計劃

世茂集團控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)及世茂服務控股有限公司(「世茂服務」，及其附屬公司統稱「世茂服務集團」)(本公司的附屬公司)已採納三個股份獎勵計劃。股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團及世茂服務集團之入選僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團及世茂服務集團持續營運及發展効力，並吸引合適人才，進一步推動本集團及世茂服務集團的發展。

根據各個股份獎勵計劃，於接納獎勵股份時，無須支付獎勵股份的接納價格，且入選僱員在接受獎勵後無需支付購買價。

各個股份獎勵計劃的詳情載列如下：

1. 2011世茂集團股份獎勵計劃

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)最初於2011年12月30日(「採納日期I」)採納本公司的股份獎勵計劃(「2011世茂集團股份獎勵計劃」)並在其後作出修訂。於2019年3月26日，董事會批准2011世茂集團股份獎勵計劃的有效期至2027年12月30日。2011世茂集團股份獎勵計劃的參與人包括本集團任何成員的任何僱員(包括董事、監事或高級管理人員)。

根據2011世茂集團股份獎勵計劃，可授出股份的最高數目為於採納日期I已發行的本公司股份(「世茂集團股份」)的2%(即69,319,016股世茂集團股份)。根據2011世茂集團股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過本公司於採納日期I之已發行股份總數的1%(即34,659,508股世茂集團股份)。

授出之世茂集團股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團的服務或僱傭關係及按照2011世茂集團股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂集團股份將自動失效。

於截至2022年6月30日止六個月，概無世茂集團股份根據2011世茂集團股份獎勵計劃獲授出、歸屬或失效。截至2022年6月30日止六個月，於2011世茂集團股份獎勵計劃項下授出之世茂集團股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期	世茂集團股份數目				於2022年 6月30日 尚未歸屬
		於2022年 1月1日 尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	期內 已失效/ 註銷	
董事 (附註1)						
許世壇	2020年4月15日 (附註2)	64,168	-	-	-	64,168
	2021年4月15日 (附註3)	55,325	-	-	-	55,325
		119,493	-	-	-	119,493
湯沸	2020年4月15日 (附註2)	72,272	-	-	-	72,272
	2021年4月15日 (附註3)	51,731	-	-	-	51,731
		124,003	-	-	-	124,003
謝琨	2020年4月15日 (附註2)	48,445	-	-	-	48,445
	2021年4月15日 (附註3)	208,059	-	-	-	208,059
		256,504	-	-	-	256,504
呂翼	2020年4月15日 (附註2)	49,424	-	-	-	49,424
	2021年4月15日 (附註3)	41,809	-	-	-	41,809
		91,233	-	-	-	91,233
葉明杰	2020年4月15日 (附註2)	41,518	-	-	-	41,518
小計		632,751	-	-	-	632,751
本集團之其他僱員	2019年4月15日 (附註4)	1,413,213	-	-	-	1,413,213
	2020年4月15日 (附註2)	1,625,959	-	-	-	1,625,959
	2021年4月15日 (附註3)	5,037,430	-	-	-	5,037,430
小計		8,076,602	-	-	-	8,076,602
合計		8,709,353	-	-	-	8,709,353

附註：

1. 按本公司截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告，本集團薪酬最高的五名個人包括五位董事。因此，根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予本集團薪酬最高的五名個人合共持有的世茂集團股份數目並無獨立披露。
2. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股30.00港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股29.56港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。
3. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股23.10港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股23.35港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。

企業管治及其他資料

4. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股25.80港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股26.00港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。

自採納日期I起直至本報告日期，根據2011世茂集團股份獎勵計劃已授出合共48,751,338股世茂集團股份。根據2011世茂集團股份獎勵計劃可供日後授出的世茂集團股份數目為20,567,678股，佔於本報告日期已發行的世茂集團股份總數約0.54%。

2. 2021世茂集團股份獎勵計劃

董事會於2021年5月3日(「採納日期II」)採納另一個本公司的股份獎勵計劃(「2021世茂集團股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則2021世茂集團股份獎勵計劃自採納日期II起有效期為期十年。2021世茂集團股份獎勵計劃的參與人包括本集團或世茂服務集團的任何成員的任何僱員(包括董事、監事或高級管理人員)。

根據2021世茂集團股份獎勵計劃，可授出股份的最高數目為於採納日期II已發行的世茂服務股份(「世茂服務股份」)的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。根據2021世茂集團股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過世茂服務於採納日期II之已發行股份總數的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。

授出之世茂服務股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團及世茂服務集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團或世茂服務集團的服務或僱傭關係及按照2021世茂集團股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂服務股份將自動失效。

於截至2022年6月30日止六個月，概無世茂服務股份根據2021世茂集團股份獎勵計劃獲授出、歸屬或失效。截至2022年6月30日止六個月，於2021世茂集團股份獎勵計劃項下授出之世茂服務股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期 ^(附註2)	世茂服務股份數目				於2022年 6月30日 尚未歸屬
		於2022年 1月1日 尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	期內 已失效／註銷	
董事^(附註1)						
許世壇	2021年5月10日	57,129	-	-	-	57,129
湯沸	2021年5月10日	53,418	-	-	-	53,418
呂翼	2021年5月10日	43,172	-	-	-	43,172
葉明杰	2021年5月10日	1,104,728	-	-	-	1,104,728
小計		1,258,447	-	-	-	1,258,447
本集團之其他僱員 (包括世茂 服務僱員)						
	2021年5月10日	5,607,374	-	-	-	5,607,374
合計		6,865,821	-	-	-	6,865,821

附註：

1. 按本公司截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告，本集團薪酬最高的五名個人包括五位董事。因此，根據2021世茂集團股份獎勵計劃授予本集團薪酬最高的五名個人合共持有的世茂服務股份數目並無獨立披露。
2. 於符合2021世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂服務股份的收市價為每股19.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股19.80港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。

自採納日期II起直至本報告日期，根據2021世茂集團股份獎勵計劃已授出合共6,865,821股世茂服務股份。根據2021世茂集團股份獎勵計劃可供日後授出的世茂服務股份數目為226,098股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數約0.009%。

3. 世茂服務股份獎勵計劃

世茂服務董事會於2021年6月28日(「採納日期III」)採納世茂服務的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務股份獎勵計劃自採納日期III起有效期為期十年。世茂服務股份獎勵計劃的參與人包括世茂服務集團的任何成員的任何僱員。

根據世茂服務股份獎勵計劃，可授出之世茂服務股份的最高數目為於採納日期III已發行的世茂服務股份的3%(即70,919,190股世茂服務股份)。根據世茂服務股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的世茂服務股份總數不得超過世茂服務於採納日期III之已發行股份總數的3%(即70,919,190股世茂服務股份)。

授出之世茂服務股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對世茂服務集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與世茂服務集團的服務或僱傭關係及按照世茂服務獎勵股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂服務股份將自動失效。

自採納日期III起截至2022年6月30日止六個月，概無根據世茂服務股份獎勵計劃授出世茂服務股份。因此，截至2022年6月30日止六個月，概無世茂服務獎勵股份的變動。

根據世茂服務股份獎勵計劃可供日後授出的世茂服務股份數目為70,919,190股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數約2.87%。

董事資料變更

自本公司2021年年報刊發以來，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

企業管治及其他資料

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2022年6月30日，董事及本公司高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》(「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10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,422,840,586 (附註1)	63.795%
許世壇	實益擁有人	3,682,198 (附註2)	0.097%
湯沸	實益擁有人	1,241,103 (附註3)	0.033%
謝琨	實益擁有人	332,804 (附註4)	0.009%
呂翼	實益擁有人	546,897 (附註5)	0.014%
葉明杰	實益擁有人	265,086 (附註6)	0.007%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)持有的2,045,746,316股世茂集團股份及由世盈財經有限公司(「世盈財經」)持有的377,094,270股世茂集團股份。Gemfair及世盈財經均為許榮茂先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視作於Gemfair及世盈財經所持有的世茂集團股份中擁有權益。
2. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的119,493股世茂集團股份被視為擁有的權益。
3. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的124,003股世茂集團股份被視為擁有的權益。
4. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的256,504股世茂集團股份被視為擁有的權益。
5. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的91,233股世茂集團股份被視為擁有的權益。
6. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的41,518股世茂集團股份被視為擁有的權益。

(2) 相聯法團股份的好倉 – 世茂服務

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	1,593,276,680 (附註1)	64.553%
	其他	6,865,821 (附註2)	0.278%
許世壇	實益擁有人	57,129 (附註3)	0.002%
湯沸	實益擁有人	53,418 (附註3)	0.002%
謝琨	實益擁有人	23,600	0.001%
呂翼	實益擁有人	43,172 (附註3)	0.002%
葉明杰	實益擁有人	1,904,728 (附註4)	0.077%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair持有的31,934,159股世茂服務股份、世盈財經持有的10,856,342股世茂服務股份及本公司全資附屬公司Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)持有的1,550,486,179股世茂服務股份。Gemfair及世盈財經分別持有本公司53.866%及9.929%權益。Gemfair及世盈財經均為許榮茂先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視作於Gemfair、世盈財經及Best Cosmos所持有的世茂服務股份中擁有權益。
2. 所披露的權益指根據2021世茂集團股份獎勵計劃授出的6,865,821股世茂服務股份被視為擁有的權益。Best Cosmos(作為根據2021世茂集團股份獎勵計劃設立的信託之受託人)持有獎勵股份，直至獎勵股份歸屬為止。
3. 所披露的權益包括根據2021世茂集團股份獎勵計劃授予的世茂服務股份被視為擁有的權益。
4. 所披露的權益包括根據2021世茂集團股份獎勵計劃授予的1,104,728股世茂服務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。

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2022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。

企業管治及其他資料

主要股東權益

於2022年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據證券及期貨條例第336條之規定由本公司所存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
好倉			
Gemfair	附註1	2,045,746,316	53.866%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	2,045,746,316	53.866%
世盈財經	附註3	377,094,270	9.929%

附註：

1. 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。
2. 所披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。
3. 所披露的權益指世盈財經持有本公司的權益，世盈財經乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2022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。
- (2) 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，以及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)作為融資代理人訂立。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 於2021年4月22日已訂立融資協議，獲提供金額為1,315,000,000美元或其等值金額之定期貸款融資，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，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。

董事會

董事會現時共有九名董事，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。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。

企業管治及其他資料

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A.2.1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本公司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，包括馮子華先生(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，以供彼等提供意見及存檔。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，以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、監察主任或核數師提出的事項。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2022年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三名成員組成，全部皆為獨立非執行董事，包括呂紅兵先生(薪酬委員會的主席)、林清錦先生及馮子華先生。

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，以及對本公司的股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)由三名成員組成，全部皆為獨立非執行董事，包括林清錦先生(提名委員會的主席)、呂紅兵先生及馮子華先生。

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、規則和規例。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知，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2022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。

企業管治守則

截至2022年6月30日止六個月內，本公司一直遵守守則所載的所有守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2022年6月30日止六個月：

1. 上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)(為本公司擁有63.92%權益的附屬公司)於上海證券交易所兌付本金總額為人民幣1,900,139,000元於2022年1月17日到期固定利率為4.65%的長期債券、本金總額為人民幣950,044,000元於2022年3月21日到期固定利率為4.64%的長期債券；及
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500,000,000元固定利率為4.50%的非公開定向債券、人民幣50,000,000元固定利率為3.70%的非公開定向債券。

除上文所披露外，於截至2022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

本中期報告印副本已備妥，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，可以郵寄到香港夏慤道16號遠東金融中心17樓或電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com，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。

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2023年7月28日

中期財務資料審閱報告

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)受委聘以審閱列載於第28頁至第68頁的中期簡明綜合財務報表，此中期財務報表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」)截至2022年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益及其他全面收入報表、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(「中期財務資料」)。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(「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(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號擬備及列報中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務資料作出結論。本報告按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)作出，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。由於本報告「無法發表結論的基礎」一節所述多項不確定因素之間的潛在相互影響及其對中期財務資料可能產生的累計影響，我們無法就中期財務資料發表結論。

無法發表結論的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

如中期財務資料附註2(a)所披露，截至2022年6月30日止六個月，貴集團產生貴公司權益持有人應佔虧損約人民幣98億元。於2022年6月30日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,560億元，其中約人民幣1,603億元將於未來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478億元。於2022年6月30日，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸共計約人民幣390億元。截至本報告日期，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸共計約人民幣1,024億元。此外，如綜合財務報表附註20(c)所披露，貴集團因各種原因而涉及多個訴訟及仲裁案件。上述事件或情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，因此，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

中期財務資料乃按持續經營基礎編製。貴公司董事已採取多項措施和計劃緩解流動性壓力和改善財務狀況。中期財務資料是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些措施的成功落實，而這些措施受到多種不確定因素的影響，包括(i)成功完成建議的多方貸款人和債權人的境外債務重組計劃和境內債務展期；(ii)貴集團能否成功獲得其他替代融資和借貸；(iii)成功解決貴集團的未決訴訟；(iv)加快其物業銷售的業務戰略計劃取得成功；及(v)成功處置其在某些項目開發公司的股權以產生額外的現金流。

如貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，將貴集團資產的賬面值減至其可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。這些調整的影響尚未於中期財務資料中反映。

無法發表結論

鑒於與持續經營有關的多種不確定因素的潛在相互作用及其可能對該等中期簡明綜合財務報表產生的累積影響(於本報告「無法發表結論的基礎」載述)，我們不對中期財務資料發表結論。

其他事項

若上述形成無法發表結論的事項沒有導致我們無法表示結論，我們或會因應與下述事項有關的審計範圍限制而保留我們的結論。

貴集團附屬公司與第三方信託公司之間訂立的融資安排的會計處理

於2021年12月31日，貴集團的一間非全資附屬公司(「該附屬公司」)的非控制性權益金額約為人民幣59億元。該非控制性權益是由一家第三方信託公司(「該信託」)最初通過出資約人民幣49億元(「該出資」)而獲得該附屬公司的30%股權。於截至2022年6月30日止六個月，貴集團和該信託達成了一致安排，從而將該等安排作為一項固定期限的負債。

參考中期財務資料附註22(c)(ii)，根據2022年3月貴集團與該信託達成的共識，貴集團視作以代價人民幣49億元回購該附屬公司30%的股權，並將相關金額在中期簡明綜合財務報表中作為借貸列報。此外，貴集團於2022年6月30日止六個月中期簡明綜合損益報表中確認約人民幣14億元的應計利息撥備。

我們無法獲得通過函證或直接從信託處證實該出資的性質，以及截至本報告之日無其他充分資料證明於2021年12月31日該出資是否仍然符合香港會計準則第32號「金融工具：列式」項下權益工具的適用標準。因此，我們無法獲得足夠適當的審計證據，以使我們信納於2021年12月31日的附屬公司應佔非控制性權益結餘約人民幣59億元分類為權益，以及我們也無法驗證約人民幣14億元的利息撥備的任何部分應計入本期間或是以前年度。

以上事項的任何調整將對貴集團截至2022年及2021年6月30日簡明綜合財務表現及現金流量，貴集團截至2021年12月31日的簡明綜合財務狀況以及中期財務資料附註中的相關披露產生相應影響。

截至2021年6月30日止六個月的中期簡明綜合損益及其他全面收入報表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表的比較數字以及相關附註解釋，已由另一名核數師審閱，其已於2021年8月30日就等報表發表無保留結論。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

謝傑仁

審計項目董事

執業證書編號：P08158

香港，2023年7月28日

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	34,355,924	73,401,274
銷售成本	14	(31,391,343)	(52,388,131)
毛利		2,964,581	21,013,143
投資物業公允價值(虧損)/收益—淨額		(27,661)	533,838
其他收入/其他收益或虧損—淨額	15	4,141,170	283,373
營銷及市場推廣成本	14	(1,570,267)	(2,580,477)
行政開支	14	(2,644,670)	(2,893,083)
金融資產減值撥備	14	(642,256)	(398,596)
其他營運開支	14	(229,254)	(129,842)
經營利潤		1,991,643	15,828,356
融資收入		161,958	1,308,425
融資成本		(9,781,107)	(919,254)
融資(成本)/收入—淨額	16	(9,619,149)	389,171
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		86,606	156,369
除所得稅前(虧損)/利潤		(7,540,843)	16,373,896
所得稅開支	17	(1,727,315)	(6,896,046)
期間(虧損)/利潤		(9,268,158)	9,477,850
期間其他全面(虧損)/收入			
<u>不可重新歸類至損益的項目：</u>			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的 公允價值收益/(虧損)，扣除稅項		37,415	(289,722)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面(虧損)/收入		(28,549)	53,305
<u>可重新歸類至損益的項目：</u>			
換算海外業務的匯兌差異		(40,304)	(33,396)
期間全面(虧損)/收入總額		(9,299,596)	9,208,037

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)
截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
歸屬於以下人士之期間(虧損)/利潤：			
— 本公司權益持有人		(9,792,344)	6,282,755
— 非控制性權益		524,186	3,195,095
		(9,268,158)	9,477,850
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		(9,813,485)	6,009,393
— 非控制性權益		513,889	3,198,644
		(9,299,596)	9,208,037
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤之每股(虧損)/盈利			
— 基本(人民幣分)	19	(258.5)	178.0
— 攤薄(人民幣分)	19	(258.5)	177.8

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	16,168,964	17,614,321
使用權資產		7,093,670	8,286,458
投資物業		66,229,035	66,319,235
無形資產		3,101,265	2,727,473
按權益法入賬之投資		24,829,123	27,720,624
應收關聯方款項	7	6,013,944	6,460,176
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		1,229,608	2,184,336
遞延所得稅資產		3,343,266	3,352,443
其他非流動資產		2,581,892	3,556,190
		130,590,767	138,221,256
流動資產			
存貨		320,198,265	332,890,055
應收貿易賬款及其他應收賬款、保證金以及預付款項	8	30,451,010	23,727,928
收購土地使用權之預付款項		4,840,030	4,838,963
預付所得稅		4,698,477	4,473,623
應收關聯方款項	7	85,606,940	66,056,509
衍生金融工具		92,027	11,412
受限制現金	9	10,806,245	10,069,923
現金及現金等價物	9	36,971,439	47,814,400
		493,664,433	489,882,813
總資產		624,255,200	628,104,069
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	10	384,165	384,165
儲備		47,947,852	57,433,792
		48,332,017	57,817,957
非控制性權益			
永續資本工具		1,648,960	5,091,000
其他非控制性權益		45,095,683	51,090,726
		46,744,643	56,181,726
總權益		95,076,660	113,999,683

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借貸	11	95,742,949	123,921,866
租賃負債		39,167	45,740
遞延所得稅負債		8,794,866	8,704,284
		104,576,982	132,671,890
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	12	85,141,819	91,163,159
合約負債		118,045,661	124,124,133
應付股息		824,047	787,817
應付所得稅		26,283,160	27,133,799
借貸	11	160,252,066	107,836,757
衍生金融工具		-	57
租賃負債		42,311	50,601
應付關聯方款項	13	34,012,494	30,336,173
		424,601,558	381,432,496
總負債		529,178,540	514,104,386
總權益及負債		624,255,200	628,104,069

中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

附註	本公司權益持有人應佔					永續資本工具 人民幣千元 (未經審核)	其他非控制性權益 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
	股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價 人民幣千元 (未經審核)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留盈利 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)			
於2022年1月1日的結餘	384,165	4,766,463	14,048,067	38,619,262	57,817,957	5,091,000	51,090,726	113,999,683
全面(虧損)/收入 期間(虧損)/利潤	-	-	-	(9,792,344)	(9,792,344)	139,851	384,335	(9,268,158)
期間其他全面(虧損)/收入 <i>不可重新歸類至損益的項目</i> 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 按權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	-	-	37,415 (18,252)	-	37,415 (18,252)	-	- (10,297)	37,415 (28,549)
<i>可重新歸類至損益的項目</i> 換算海外業務的匯兌差異	-	-	(40,304)	-	(40,304)	-	-	(40,304)
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	(21,141)	(9,792,344)	(9,813,485)	139,851	374,038	(9,299,596)
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產後之解除	-	-	(63,922)	63,922	-	-	-	-
由合營企業及聯營公司轉為附屬公司	22(a)	-	-	-	-	-	1,731,382	1,731,382
收購附屬公司	22(a)	-	-	-	-	-	51,234	51,234
由附屬公司非控制性權益注資	22(c)(i)	-	-	-	-	-	1,010,126	1,010,126
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動	22(c)(ii)	-	283,303	-	-	-	(8,280,271)	(7,996,968)
出售附屬公司	22(b)	-	-	-	-	-	(567,348)	(567,348)
以權益結算及股份支付 - 僱員服務價值	10(b)	-	-	44,242	-	44,242	-	44,242
儲備撥備	-	-	(4,601)	4,601	-	-	-	-
已贖回/重新分類永續資本工具	-	-	-	-	-	(3,550,000)	-	(3,550,000)
永續資本工具股息	-	-	-	-	-	(31,891)	-	(31,891)
股息及分派	-	-	-	-	-	-	(314,204)	(314,204)
與擁有人的交易總額	-	283,303	(24,281)	68,523	327,545	(3,581,891)	(6,369,081)	(9,623,427)
於2022年6月30日的結餘	384,165	5,049,766	14,002,645	28,895,441	48,332,017	1,648,960	45,095,683	95,076,660

中期簡明綜合權益變動表(續)
截至2022年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔					永續 資本工具 人民幣千元 (未經審核)	其他 非控制性權益 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
	股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價 人民幣千元 (未經審核)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留盈利 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)			
於2021年1月1日的結餘	362,850	5,710,158	12,172,471	69,756,581	88,002,060	5,141,000	59,351,692	152,494,752
全面收入								
期間利潤	-	-	-	6,282,755	6,282,755	154,094	3,041,001	9,477,850
期間其他全面(虧損)/收入								
<u>不可重新歸類至權益的項目</u>								
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之								
金融資產的公允價值虧損，扣除稅項	-	-	(274,045)	-	(274,045)	-	(15,677)	(289,722)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	-	34,079	-	34,079	-	19,226	53,305
<u>可重新歸類至權益的項目</u>								
換算海外業務的匯兌差異	-	-	(33,396)	-	(33,396)	-	-	(33,396)
期間全面收入總額	-	-	(273,362)	6,282,755	6,009,393	154,094	3,044,550	9,208,037
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	1,772,031	1,772,031
由附屬公司非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	5,116,674	5,116,674
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動	-	(110,728)	-	-	(110,728)	-	(1,540,186)	(1,650,914)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(12,091)	(12,091)
以權益結算及股份支付								
— 僱員服務價值	-	-	54,425	-	54,425	-	-	54,425
— 購買股份	-	(146,110)	-	-	(146,110)	-	-	(146,110)
儲備撥備	-	-	108,476	(108,476)	-	-	-	-
永續資本工具股息	-	-	-	-	-	(154,094)	-	(154,094)
股息及分派	-	-	-	(3,192,560)	(3,192,560)	-	(555,501)	(3,748,061)
與擁有人的交易總額	-	(256,838)	162,901	(3,301,036)	(3,394,973)	(154,094)	4,780,927	1,231,860
於2021年6月30日的結餘	362,850	5,453,320	12,062,010	72,738,300	90,616,480	5,141,000	67,177,169	162,934,649

中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務活動產生的現金流量			
經營業務所得現金淨額		3,638,228	19,285,462
已收利息	16	161,958	565,098
已付利息		(3,153,659)	(4,365,234)
已付中國所得稅		(2,488,737)	(6,995,593)
經營業務活動(所用)/所得的現金淨額		(1,842,210)	8,489,733
投資活動產生的現金流量			
購置物業及設備以及投資物業		(196,682)	(750,721)
出售物業及設備		48,691	19,563
出售投資物業		26,000	203,000
購入土地使用權		-	(2,133)
購入無形資產		(13,668)	(26,521)
出售無形資產		-	1,786
出售附屬公司現金流入淨額		4,943,760	148,896
收購附屬公司現金流入/(流出)淨額		1,153,332	(761,570)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產減少/(增加)		798,275	(23,139)
向合營企業注資		-	(499,381)
向聯營公司注資		(2,450)	(1,195,551)
向合營企業及聯營公司墊款		(3,170,937)	(8,893,891)
出售合營企業股份		1,810,500	130,039
出售聯營公司股份		369,527	-
收取聯營公司及合營企業股息		-	678,414
收購股權之預付款項減少		-	100,084
投資活動所得/(所用)現金淨額		5,766,348	(10,871,125)
融資活動產生的現金流量			
借貸所得款項		8,376,635	43,668,185
償還借貸		(21,028,453)	(23,447,803)
購回股份		-	(146,110)
由附屬公司非控制性權益注資		6,780	5,116,674
增購附屬公司的額外權益		(88,250)	(1,650,914)
贖回永續資本工具		(1,550,000)	-
永續資本工具持有人權益		(31,891)	(154,094)
已付非控制性權益股息		(3,932)	(555,501)
應付非控制性權益金額減少		(952,234)	(6,566,129)
來自控股股東控制實體的墊款		1,052,938	-
借貸產生的受限制現金抵押增加		(994,650)	(90,066)
租賃付款額		(29,388)	(19,242)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(15,242,445)	16,155,000
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(11,318,307)	13,773,608
期初的現金及現金等價物		47,814,400	61,038,027
匯率變動的影響		475,346	(42,937)
期末的現金及現金等價物		36,971,439	74,768,698

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

1. 一般資料

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」)進行房地產開發、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，該等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。

該等中期簡明綜合財務報表已經審閱，惟未經審核。

2. 編製基準

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。

該等中期簡明綜合財務報表應與截至2021年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。編製該等中期簡明綜合財務報表使用的會計政策及計算方法與截至2021年12月31日止年度的年度財務報表採用者一致。

(a) 持續經營基準

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損約人民幣98億元。於2022年6月30日，本集團的借貸合共約為人民幣2,560億元，其中約人民幣1,603億元將於未來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478億元。於2022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390億元。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共計人民幣1,024億元。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) 於2022年6月30日之後，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；

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

2. 編製基準(續)

(a) 持續經營基準(續)

- (ii) 本集團也一直在積極與其他境內貸款人和債權人就借款展期進行協商，並已達成分別原於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些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2022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。

(b) 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2022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(「香港會計準則」)；及詮釋。採納該等新訂及經修訂的該等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。本集團已開始評估該等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. 重要判斷及關鍵會計估計

編製中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產與負債、收入及開支的報告金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

編製該等中期簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

4. 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險、現金流利率風險及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於財務市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

中期簡明綜合財務報表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，故應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自期末起概無任何重大變動。

(a) 流動資金風險

金融負債的合約未貼現現金流出與期末相比並無重大變動。

(b) 公允價值

公允價值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。以下公允價值計量披露乃採用公允價值架構，此架構把輸入數據分為三個估值技術層級用於計量公允價值：

第一級輸入數據：本集團可於計量日期獲取之相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二級輸入數據：就資產或負債可直接或間接觀察到的輸入數據(第一級報價除外)。

第三級輸入數據：資產或負債不可觀察到的輸入數據。

本集團之政策是於引起轉移之事件或情況變化發生之日確認任何三個層級之轉入或轉出。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(b) 公允價值(續)

i) 本集團金融資產及負債之公允價值架構層級披露：

描述	運用以下層級計量的公允價值：			
	第一級 人民幣千元 (未經審核)	第二級 人民幣千元 (未經審核)	第三級 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2022年6月30日				
資產				
衍生金融工具	-	92,027	-	92,027
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入」)之金融資產				
— 上市股本證券投資	15,857	-	-	15,857
— 非上市實體投資	-	-	199,766	199,766
— 結構性產品的投資	-	-	1,013,985	1,013,985
描述	運用以下層級計量的公允價值：			
	第一級 人民幣千元 (經審核)	第二級 人民幣千元 (經審核)	第三級 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
於2021年12月31日				
資產				
衍生金融工具	-	11,412	-	11,412
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券投資	595,053	-	-	595,053
— 非上市實體投資	-	-	588,313	588,313
— 結構性產品的投資	-	-	1,000,970	1,000,970
負債				
衍生金融工具	-	57	-	57

2022年6月30日計入第二級之衍生金融工具為與Morgan Stanley & Co International PLC(「Morgan Stanley」)訂立之一份利率掉期合約及與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)訂立的五份利率掉期合約，其公允價值採用金融機構報價的利率釐定。

2021年12月31日計入第二級之衍生金融工具為與Morgan Stanley & Co International PLC(「Morgan Stanley」)訂立之一份利率掉期合約及與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)訂立的七份利率掉期合約，其公允價值採用金融機構報價的利率釐定。

2022年6月30日及2021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香港交易及結算所有限公司、納斯達克股票交易所和紐約證券交易所買賣的股本證券，其公允價值以報告期末的市場報價為基準。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)**(b) 公允價值(續)***i) 本集團金融資產及負債之公允價值架構層級披露：(續)*

2022年6月30日及2021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非上市實體投資及與金融機構訂立之結構性產品投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定，如貼現率及相關資產之資產淨值。貼現率／資產淨值越高，按第三級公允價值計量的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越低／越高。

期內，估值技術概無變動。

ii) 本集團按第三級以公允價值計量的金融資產及負債的對賬：

按公允價值計量的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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期初資產結餘	1,589,283	592,392
添置	13,976	23,139
出售	(317,353)	–
導致失去控制權之出售附屬公司	(177,131)	–
於其他全面收入中確認的公允價值收益／(虧損)	104,976	(1,711)
期末資產結餘	1,213,751	613,820

按公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入損益(「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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期初資產結餘	–	168,016
於損益確認的公允價值虧損	–	(1,669)
期末資產結餘	–	166,347
「其他收入／其他收益－淨額」下未變現 (虧損)／收益的變動(附註15)	–	(1,669)

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

5. 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)/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，與財務報表的計量方法一致。

(a) 收入

本集團收入包括下列期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	28,233,677	66,521,433
酒店經營收入	738,464	971,885
商業運營收入	991,464	946,877
物業管理收入及其他	4,392,319	4,961,079
	34,355,924	73,401,274

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料

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				總額 人民幣千元 (未經審核)
	上海世茂股份 有限公司 (「上海世茂」)* 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	世茂服務控股 有限公司 (「世茂服務」)** 人民幣千元 (未經審核)	未分配*** 人民幣千元 (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	3,579,386	26,817,423	4,265,677	-	34,662,486
銷除					(306,562)
總收入					34,355,924
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
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績	(33,703)	117,268	3,041	-	86,606
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					(1,727,315)
期間虧損					(9,268,158)
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收益	-	-	-	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	20,300	241,749	380,207	-	642,256

* 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

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2022年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 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)	世茂服務** 人民幣千元 (未經審核)	
按權益法入賬的投資	1,076,310	23,702,635	50,178	24,829,123
無形資產	-	122,380	2,978,885	3,101,265
其他分部資產	128,355,901	449,285,171	12,900,916	590,541,988
分部資產總額	129,432,211	473,110,186	15,929,979	618,472,376
遞延所得稅資產				3,343,266
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產				1,229,608
衍生金融工具				92,027
其他資產				1,117,923
總資產				624,255,200
借貸	40,595,474	136,968,973	3,397,171	180,961,618
其他分部負債	51,371,665	206,757,964	5,031,324	263,160,953
分部負債總額	91,967,139	343,726,937	8,428,495	444,122,571
企業借貸				75,033,397
遞延所得稅負債				8,794,866
其他負債				1,227,706
總負債				529,178,540

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2021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** 人民幣千元 (未經審核)	未分配*** 人民幣千元 (未經審核)	總額 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)			
收入					
—物業銷售	11,002,675	55,518,758	—	—	66,521,433
—於某個時間點確認	10,994,796	54,375,553	—	—	65,370,349
—隨著時間確認	7,879	1,143,205	—	—	1,151,084
—酒店經營收入	120,485	851,400	—	—	971,885
—商業運營收入	606,927	339,950	—	—	946,877
—物業管理收入及其他	170,966	951,868	4,233,757	—	5,356,591
銷除前總收入	11,901,053	57,661,976	4,233,757	—	73,796,786
銷除					(395,512)
總收入					73,401,274
經營利潤/(虧損)	3,808,412	11,709,746	732,929	(422,731)	15,828,356
融資收入	77,045	1,217,451	12,100	1,829	1,308,425
融資成本	(218,720)	(285,403)	(10,460)	(404,671)	(919,254)
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績	(8,771)	163,104	2,036	—	156,369
除所得稅前利潤/(虧損)	3,657,966	12,804,898	736,605	(825,573)	16,373,896
所得稅開支					(6,896,046)
期間利潤					9,477,850
其他分部項目如下：					
資本開支	2,579	721,516	53,147	—	777,242
投資物業公允價值收益	231,819	302,019	—	—	533,838
衍生金融工具公允價值收益	—	—	—	14,206	14,206
折舊及攤銷費用	44,505	281,751	77,796	24,939	428,991
使用權資產攤銷	16,902	49,812	10,152	—	76,866
金融資產減值撥備	7,661	265,101	125,834	—	398,596

* 截至2021年6月30日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權

** 截至2021年6月30日本集團擁有世茂服務65.88%實際股權

*** 未分配主要指企業層面活動

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2021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)	總額 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	1,089,481	26,588,959	42,184	27,720,624
無形資產	-	176,167	2,551,306	2,727,473
其他分部資產	134,042,730	442,916,115	13,826,344	590,785,189
分部資產總額	135,132,211	469,681,241	16,419,834	621,233,286
遞延所得稅資產				3,352,443
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產				2,184,336
衍生金融工具				11,412
其他資產				1,322,592
總資產				628,104,069
借貸	37,629,736	119,870,649	3,206,370	160,706,755
其他分部負債	51,194,503	216,245,368	4,712,655	272,152,526
分部負債總額	88,824,239	336,116,017	7,919,025	432,859,281
企業借貸				71,051,868
遞延所得稅負債				8,704,284
衍生金融工具				57
其他負債				1,488,896
總負債				514,104,386

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、以公允價值計量且其變動計入損益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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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)	118,045,661	124,124,133

附註：

於2022年6月30日已披露的合約負債已扣除了約人民幣65億元(2021年12月31日：約人民幣57億元)的增值稅。

6. 物業及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購物業及設備約人民幣196,682,000元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣478,085,000元)。

7. 應收關聯方款項

向關聯方墊款計入非流動資產，為關聯方收購土地使用權提供資金。本集團僅在關聯公司有盈餘現金時，方會要求收回墊款。

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動資產		
— 合營企業	5,393,113	5,809,510
— 聯營公司	712,414	749,044
	6,105,527	6,558,554
減值撥備	(91,583)	(98,378)
	6,013,944	6,460,176

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

7. 應收關聯方款項(續)

向關聯方墊款計入流動資產，為關聯方經營業務活動提供資金，將於一年內償還。

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入流動資產		
— 聯營公司	1,871,129	6,335,760
— 合營企業	68,024,646	50,865,400
— 非控制性權益	17,018,977	12,540,858
	86,914,752	69,742,018
減值撥備	(1,307,812)	(3,685,509)
	85,606,940	66,056,509

該等墊款免息、無抵押及無固定還款期。應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款、保證金以及預付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註(a))	11,652,812	9,267,337
土地使用權之投標押金(附註(b))	1,561,994	1,758,960
建築成本的預付款項	5,263,552	4,832,637
應收貸款(附註(c))	603,626	968,226
預售所得款項的預付稅項及附加稅	1,193,651	1,138,363
已付保證金	5,920,477	3,115,810
處置股權應收款	80,000	—
代業主墊付款	1,177,675	928,852
其他應收賬款	4,452,285	3,146,057
	31,906,072	25,156,242
減值撥備	(1,455,062)	(1,428,314)
	30,451,010	23,727,928

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款、保證金以及預付款項(續)

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	9,526,948	7,141,473
超過180天至365天內	1,537,346	1,537,346
超過365天	588,518	588,518
	11,652,812	9,267,337

於2022年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣7,136,698,000元(2021年12月31日：人民幣5,380,594,000元)。

- (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2022年6月30日，應收貸款人民幣603,626,000元(2021年12月31日：人民幣968,226,000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。

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2022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。

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2022年6月30日，已對應收貿易賬款總額計提撥備約人民幣269,422,000元(2021年12月31日：人民幣245,568,000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2022年6月30日，已對其他應收賬款總額計提撥備約人民幣1,185,640,000元(2021年12月31日：人民幣1,182,746,000元)。

於2022年6月30日及2021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列值。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

9. 現金及現金等價物以及受限制現金

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
受限制現金	10,806,245	10,069,923
現金及現金等價物	36,971,439	47,814,400
	47,777,684	57,884,323

於2022年6月30日，本集團的受限制現金包括約人民幣2,655,530,000元(2021年12月31日：人民幣2,913,858,000元)作為銀行向本集團物業買家提供按揭貸款融資的保證金(附註20(a))及約人民幣8,150,715,000元(2021年12月31日：人民幣7,156,065,000元)已抵押作為本集團借貸抵押品的按金(附註11)。

將以人民幣列值的結餘兌換為外幣及把外幣匯出中國均須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規。

於2022年6月30日，銀行存款的實際利率為0.34%(2021年12月31日：0.34%)。

10. 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

	面值	股份數目	普通股面值	
	港元	千股	千港元	等值 人民幣千元
法定： 於2022年1月1日(經審核)及 2022年6月30日(未經審核)	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足： 於2022年1月1日(經審核)及 2022年6月30日(未經審核)		3,797,831	379,783	384,165

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

10. 股本(續)

(b) 股份獎勵計劃

- (1) 董事會已於2011年12月30日批准及採納股份獎勵計劃(「股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份計劃自2011年12月30日起有效期為八年。將予獎勵的股份數目最多不得超過34,659,508股(即於2011年12月30日本公司已發行股份的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(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的有效期至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2022年6月30日，該信託於市場購買合共47,006,000股普通股，總額為756,630,000港元(相當於人民幣665,074,000元)。截至2022年6月30日，合共48,751,338股股份根據股份計劃授予合資格僱員，已授出股份中，36,764,063股股份已歸屬，3,277,922股股份已失效。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成授出函內所訂明的指定服務期限及非市場表現評估。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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	8,709,353	7,639,311
已授出	–	5,394,354
已歸屬	–	(4,324,312)
期末尚未歸屬的股份	8,709,353	8,709,353

截至2022年6月30日止六個月，概無授出股份獎勵。截至2022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約為165,826,000港元(相當於約人民幣141,813,000元)(截至2021年6月30日止六個月：約165,826,000港元，相當於約人民幣137,984,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

10. 股本 (續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

- (2) 董事會於2021年5月3日批准及採納另一個股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則世茂服務股份獎勵計劃自2021年5月3日起有效期為十年。根據世茂服務股份獎勵計劃，世茂服務可予獎勵的世茂服務股份數目最多為於採納日期世茂服務已發行股份的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。

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)，甄選有關僱員參與世茂服務股份獎勵計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

於截至2022年6月30日止六個月，概無世茂服務股份獎勵根據世茂服務股份獎勵計劃授予其僱員。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成至授出函內所訂明的指定服務期限及非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由Best Cosmos Limited(本公司之全資附屬公司及世茂服務的直接控股公司)作為根據世茂服務股份獎勵計劃成立信託的受託人持有。

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	6,865,821	–
已授出	–	6,865,821
期末尚未歸屬的股份	6,865,821	6,865,821

截至2022年6月30日止六個月，概無股份獲授出或歸屬。截至2022年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的世茂服務股份的加權平均公允價值約為113,973,000港元(相當於人民幣97,469,000元)(截至2021年6月30日止六個月：約113,973,000港元，相當於約人民幣94,551,000元)。

(c) 發行在外股份數目對賬如下：

	於6月30日	
	2022年 千股 (未經審核)	2021年 千股 (未經審核)
已發行股份	3,797,831	3,537,697
股份計劃庫存股份	(10,242)	(6,742)
發行在外股份	3,787,589	3,530,955

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

11. 借貸

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借貸		
長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	61,674,502	51,604,972
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	16,871,113	15,564,948
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	13,324,930	14,134,401
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	22,043,345	21,288,343
— 無抵押	15,567,999	18,060,554
優先票據—有抵押(附註(iii))	42,927,774	40,747,769
中期票據—無抵押(附註(iv))	3,110,000	3,110,000
長期債券(附註(v))	18,133,441	20,976,385
	193,653,104	185,487,372
減：須於一年內償還的長期借貸部分	(71,731,624)	(42,022,624)
須於一年內償還的優先票據部分	(11,409,253)	(10,833,421)
須於一年內償還的中期票據部分	(3,110,000)	(1,000,000)
須於一年內償還的長期債券部分	(11,659,278)	(7,709,461)
須於一年內償還的金額	(97,910,155)	(61,565,506)
	95,742,949	123,921,866
計入流動負債的借貸		
短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	21,728,311	14,548,129
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	6,736,378	5,697,647
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	4,361,572	4,645,232
— 無抵押	23,944,815	15,607,053
優先票據—有抵押(附註(iii))	2,509,694	2,384,161
私募票據(附註(vi))	450,000	1,000,000
可轉換債券(附註(vii))	2,611,141	2,389,029
非流動借貸的即期部分	97,910,155	61,565,506
	160,252,066	107,836,757

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

11. 借貸 (續)

附註：

- (i) 於2022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約為人民幣124,696,806,000元(2021年12月31日：人民幣106,195,329,000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，及／或以本集團若干附屬公司的股份作抵押，其中約人民幣零元(2021年12月31日：人民幣97,855,000元)由許榮茂先生提供進一步擔保。

於本集團借貸的抵押資產如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	104,250,622	107,051,429
投資物業	49,711,475	48,083,050
受限制現金(附註9)	8,150,715	7,156,065
持作銷售用途的落成物業	13,907,630	13,750,848
土地使用權	3,660,710	3,484,318
物業及設備(附註6)	10,234,005	8,370,397
	189,915,157	187,896,107

- (ii) 於2018年9月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議，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，並以質押該等附屬公司擔保人的股份作抵押。於2019年1月25日，多幣種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2022年6月30日，399,000,000美元及2,486,050,000港元的本金仍未償還(2021年12月31日：399,000,000美元及2,486,050,000港元)，其中114,000,000美元及710,300,000港元分別已逾期。

於2019年8月9日，本公司與由13家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議，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2022年6月30日，795,958,000美元及3,794,300,000港元的本金仍未償還(2021年12月31日：795,958,000美元及3,794,300,000港元)，其中125,678,000美元及599,100,000港元分別已逾期。

於2021年4月22日，本公司與由19家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議，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657,500,000美元融資及5,128,500,000港元融資，貸款本金中的15%將於2023年到期，35%將於2024年到期及50%將於2025年到期。於2022年6月30日，657,500,000美元及5,128,500,000港元的本金仍未償還(2021年12月31日：657,500,000美元及5,128,500,000港元)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月**11. 借貸 (續)**

附註：(續)

- (iii) 於2017年7月3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4.75%的優先票據。於2017年12月11日，本公司已發行本金總額為400,000,000美元於2022年7月3日到期且固定利率為4.75%的優先票據。

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5.20%的優先票據。

於2019年2月21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%的優先票據。

於2019年7月15日，本公司已發行本金總額為1,000,000,000美元於2026年7月15日到期且固定利率為5.60%的優先票據。

於2020年7月13日，本公司已發行本金總額為300,000,000美元於2030年7月13日到期且固定利率為4.60%的優先票據。

於2021年1月11日，本公司已發行本金總額為872,000,000美元於2031年1月11日到期且固定利率為3.45%的優先票據。

於2021年4月30日，本公司已發行本金總額為700,000,000美元於2022年4月28日到期且固定利率為4.50%的優先票據，於2022年6月30日已逾期。

於2021年6月25日，本公司已發行本金總額為400,000,000美元於2022年6月25日到期且固定利率為3.75%的優先票據，其中373,945,000美元已逾期。

於2021年9月16日，本公司已發行本金總額為300,000,000美元於2023年9月16日到期且固定利率為3.975%的優先票據。

於2021年9月16日，本公司已發行本金總額為748,000,000美元於2027年1月16日到期且固定利率為5.20%的優先票據。

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，並以質押該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

- (iv) 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10月21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。

於2021年3月15日，上海世茂已發行本金總額達人民幣970,000,000元於2023年3月16日到期且固定利率為5.15%的中期票據。

於2021年4月30日，上海世茂已發行本金總額達人民幣640,000,000元於2023年5月6日到期且固定利率為5.5%的中期票據。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

11. 借貸 (續)

附註：(續)

- (v) 於2015年10月15日，本集團附屬公司上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)已發行本金總額為人民幣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。第五年完結時，世茂建設有權調整利率，而投資者則有權售回全部或部分長期債券。於2020年10月16日，世茂建設贖回本金總額為人民幣865,801,000元固定利率為4.15%的長期債券。已付總贖回價為人民幣923,901,000元，包括本金額人民幣865,801,000元及應計而未付的利息人民幣58,100,000元。餘下本金總額為人民幣534,199,000元的長期債券於2022年10月16日到期，固定利率為4.15%。

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2022年1月13日，該筆款項已悉數贖回。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2022年3月17日，該筆款項已悉數贖回。於2019年5月22日，上海世茂已發行第三期總額為人民幣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。於截至2022年6月30日止期間，第三期長期債券的到期日延長至2023年5月22日。

於2019年9月18日，世茂建設已發行第一期本金總額為人民幣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本金總額為人民幣1,000,000,000元於2024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本金總額為人民幣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。

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7月8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7月8日到期且固定利率為3.76%的長期債券。於2020年9月1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9月1日到期且固定利率為3.99%的長期債券。於2020年9月24日，上海世茂已發行第四期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年9月24日到期且固定利率為3.94%的長期債券。

於2020年3月25日，世茂建設已發行第一期本金總額為人民幣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本金總額為人民幣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。於2020年8月27日，世茂建設已發行第三期本金總額為人民幣2,700,000,000元於2023年8月27日到期且固定利率為3.90%的長期債券。

- (vi) 於2020年1月17日，上海世茂發行本金總額達人民幣500,000,000元於2022年1月19日到期且固定利率為4.50%之第一期私募票據。於2022年1月18日，該筆款項已悉數贖回。於2020年4月24日，上海世茂發行總金額達人民幣500,000,000元於2022年4月26日到期且固定利率為3.70%之第二期私募票據。於截至2022年6月30日止期間，上海世茂贖回金額為人民幣50,000,000元的第二期私募票據，並協定票據展期。
- (vii) 於2021年11月2日，世茂服務發行本金總額為3,110,000,000港元(相當於約人民幣2,536,858,000元)於2022年10月31日到期的2.25%可轉換債券。可轉換債券已於新加坡證券交易所上市。可轉換債券將按持有人的選擇，於2021年12月13日或之後至到期日前10個交易日，按無固定匯率(可予調整)的轉換價每股18.22港元轉換為世茂服務每股面值0.01港元的已繳足普通股(先前已贖回、轉換或購買並註銷者除外)。

除非先前已贖回、轉換或購買並註銷，否則世茂服務將於到期日2022年10月31日按未償還本金額的100%贖回每份可轉換債券。當(a)世茂服務股份停止於聯交所上市或獲准買賣，或暫停買賣等於或超過連續30個交易日的期間時；或(b)世茂服務發生控制權變更，持有人可於發生任何相關事件後不遲於30日或(如較遲)本公司發出該事件的通知後30日，要求本公司於該30日期間屆滿後第14日贖回全部或僅部分可轉換債券，贖回價等於本金額(連同截至指定贖回日期(但不包括該日)應計但未付的任何利息)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

11. 借貸 (續)

附註：(續)

(vii) (續)

可轉換債券包括兩個部分：債務部分及衍生工具部分。由於贖回金額、於到期日應付的本金以港元計值及結算，而港元與本集團的功能貨幣人民幣不同，轉換期權將不會導致以固定現金額交換固定數量股份，因此轉換期權不符合適用會計準則對權益工具的定義。衍生工具部分以公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。衍生工具部分參考獨立專業估值師公司進行的估值，按公允價值計量。初步確認債務部分及其後確認可轉換債券利息開支的實際利率使用實際年利率8.32%計算。

期內，可轉換債券的債務及衍生工具部分變動載列如下：

	債務部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)及2021年6月30日(未經審核)	-	-
於2022年1月1日(經審核)	2,389,029	57
實際利息開支	111,457	-
應付利息	(29,073)	-
公允價值變動	-	(57)
外匯調整	139,728	-
於2022年6月30日(未經審核)	2,611,141	-

可轉換債券由世茂服務擔保。直至2022年6月30日，概無轉換或贖回可轉換債券(2021年12月31日：無)。

世茂服務股份於2022年5月3日在聯交所暫停買賣及其後於2022年6月23日恢復股份買賣。根據可轉換債券的條款及條件，當世茂服務股份於聯交所暫停買賣等於或超過連續30個交易日，可轉換債券持有人有權向世茂服務發出通知以贖回彼等持有的全部或部分可轉換債券，贖回價等於本金額，連同截至指定贖回日期前應計但未付的利息。

於2022年8月1日舉行的會議上通過了世茂服務的特別決議案，以批准並執行可轉換債券項下已觸發贖回責任的豁免以及對世茂服務贖回選擇權的修訂，據此，世茂服務於2022年8月4日向債券持有人支付約7,625,000港元作為同意費，並以其本金額按比例贖回1,399,500,000港元或未贖回可轉換債券存續本金總額的45%(連同直至贖回日期(即2022年8月18日，不包括該日)的應計但未付利息)，且已贖回可轉換債券已被註銷。

於到期日，世茂服務已贖回餘下存續本金額連同其應計但未付利息。

於2022年6月30日，分別以美元、港元及日圓列值的借貸賬面總值為人民幣62,840,650,000元、人民幣36,793,442,000元及人民幣427,483,000元(2021年12月31日：人民幣60,974,090,000元、人民幣37,513,567,000元及人民幣482,154,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

12. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註(a))	63,401,435	73,492,869
其他應付賬款(附註(b))	9,779,732	7,018,775
其他應付稅項	9,646,227	7,992,594
應計費用	2,314,425	2,658,921
	85,141,819	91,163,159

附註：

(a) 根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於90天內	61,006,536	72,405,175
超過90天至1年內	2,394,899	1,087,694
	63,401,435	73,492,869

(b) 於2022年6月30日，其他應付賬款主要包括收取客戶按金人民幣2,615,929,000元(2021年12月31日：人民幣2,448,375,000元)。除此之外，剩餘金額主要包括應付股權款、承建商的訂金、租戶及酒店客戶的租賃按金以及代政府機構向客戶收取的費用。

13. 應付關聯方款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 聯營公司	6,554,108	9,361,710
— 合營企業	19,898,385	12,584,992
— 非控制性權益	1,875,301	3,757,709
— 由控股股東控制的實體	5,684,700	4,631,762
	34,012,494	30,336,173

應付聯營公司及合營企業款項主要指就採購建材及進行其他經營和融資活動而預收的款項。應付非控制性權益款項主要指非控股股東為物業發展注入的資金。應付由控股股東控制的實體款項主要指由許榮茂先生實益擁有的實體為本集團一般營運資金用途而注入的資金。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

14. 按性質分類的支出

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本及其他	29,195,456	50,263,915
員工成本—包括董事酬金	3,154,656	2,781,736
廣告、宣傳和佣金成本	1,131,090	1,960,895
企業及辦公開支	606,841	597,338
銷售物業的稅項及附加	244,783	389,029
折舊及攤銷	537,177	428,991
酒店營運產生的直接開支	292,245	807,727
諮詢費	219,082	408,602
使用權資產攤銷	78,459	76,866
慈善捐款	1,000	37,552
核數師酬金	2,800	7,000
金融資產減值虧損撥備	642,256	398,596
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥回	—	(37,966)
其他	371,945	269,848
總計	36,477,790	58,390,129

15. 其他收入／其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
已收政府補助金	159,344	139,098
其他收入—淨額		
收購附屬公司淨收益	—	3,377
視作出售合營企業及聯營公司淨虧損(附註22(a))	(288,315)	—
沒收按金及合約終止收入(附註)	32,159	24,016
出售附屬公司淨收益(附註22(b))	3,402,931	66,806
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產虧損	—	(1,669)
出售聯營公司淨虧損	(157,105)	—
衍生金融工具收益	80,672	14,206
出售合營企業淨收入	828,250	14,192
其他	83,234	23,347
	3,981,826	144,275
	4,141,170	283,373

附註：

其指自未執行物業銷售買賣協議的物業買方或提前終止租賃協議的租戶收取的沒收按金及合約終止收入。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

16. 融資成本／(收入)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
短期銀行存款利息收入	(161,958)	(565,098)
淨匯兌收益(附註)	-	(743,327)
融資收入	(161,958)	(1,308,425)
借貸利息	7,963,138	3,778,434
優先票據利息	1,056,772	1,028,677
已付／應付租賃負債的利息費用	14,420	2,341
	9,034,330	4,809,452
淨匯兌損失(附註)	4,661,444	-
減：利息及匯兌損失資本化	(3,914,667)	(3,890,198)
融資成本	9,781,107	919,254
融資成本／(收入)－淨額	9,619,149	(389,171)

附註：

淨匯兌收益或虧損主要為換算外幣借貸的影響。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

17. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	780,705	3,322,449
— 中國土地增值稅	739,862	3,104,578
	1,520,567	6,427,027
遞延所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅	206,748	469,019
	1,727,315	6,896,046

香港利得稅

由於本集團於截至2022年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤(截至2021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。

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。

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。

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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

18. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
末期股息每股普通股零港仙(2020年：110港仙)(附註(a))	-	3,192,560
中期股息(2021年：70港仙)(附註(b))		
— 以現金支付零港仙	-	664,775
— 通過以股代息支付	-	1,395,971
	-	5,253,306

附註：

- (a) 本公司於2021年3月宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股90港仙及特別股息每股普通股20港仙，合計3,891,467,000港元(相當於約人民幣3,192,560,000元)。有關截至2020年12月31日止年度的部分末期股息約人民幣2,404,743,000元已於2021年7月派付。
- (b) 本公司於2021年8月宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股70港仙，合計2,473,588,000港元(相當於約人民幣2,060,746,000元)。2021年中期股息以現金或股東按以股代息選擇權以本公司新繳足代息股份代替現金的形式，或部分以現金及部分以代息股份支付。作為以股代息結算及發行的普通股股數為120,134,424股，以股代息支付的股息總額約為1,675,635,000港元(相當於約人民幣1,395,971,000元)，而現金股息為797,953,000港元(相當於約人民幣664,775,000元)。

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

19. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔(虧損)/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	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(9,792,344)	6,282,755
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,787,589	3,528,965
每股基本(虧損)/盈利(人民幣分)	(258.5)	178.0

每股攤薄(虧損)/盈利就根據股份獎勵計劃授予的股份(假設該等股份獲行使)所引致的潛在攤薄影響，調整已發行普通股的加權平均數進行計算。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。

	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	6,282,755
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,528,965
就根據股份計劃授出的股份作出調整(千股)	4,783
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,533,748
每股攤薄盈利(人民幣分)	177.8

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

20. 或然事項及財務擔保合同

(a) 本集團有以下或然負債：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
提供予若干買家的按揭融資擔保	38,602,678	29,373,762

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的日期開始，至本集團為承按人取得「房地產權證」或本集團於建築竣工後取得「大產權證」為止。在拖欠還款的情況下，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，因此並無在中期簡明綜合財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 於2022年6月30日，本集團就若干合營企業及聯營公司的銀行及其他借貸向該等公司提供財務擔保，該等借貸金額約為人民幣41,610,259,000元(2021年12月31日：約人民幣76,093,827,000元)，於2022年至2026年到期。預期該等擔保不會導致本集團資源的重大流出，且由於財務擔保合同虧損的估計公允價值並不重大，故此並無就此確認財務負債。

(c) 訴訟或然事項

截至中期簡明綜合財務報表核准之日，本集團正處理與綜合借貸或財務擔保及其他事項有關的各項法律訴訟。董事已評估上述訴訟事項對截至2022年6月30日止期間綜合財務報表的影響。由於本集團正積極與相關債權人商討並尋求多種方式以解決該等訴訟，董事認為該等訴訟(個別或共同)不會對本集團現階段的經營業績、現金流量及財務狀況產生重大不利影響。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2022年6月30日止六個月

21. 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	461,273	581,629
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	6,314,881	6,581,476
— 由本集團發展作銷售用途的物業	35,204,104	33,740,776
	41,980,258	40,903,881

22. 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易

截至2022年6月30日止六個月，本集團的重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易如下。

(a) 收購附屬公司

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購本集團若干合營企業及聯營公司的額外股權，總代價約為人民幣208,376,000元。本集團於收購後根據收購協議及修訂後的組織章程細則擁有該等公司的控制權。收購前，於該等合營企業及聯營公司投資的賬面值約為人民幣1,732,680,000元。該等收購導致現金流入淨額約人民幣1,425,250,000元。

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購於中國的若干公司的股權，總代價約為人民幣455,815,000元。本集團根據收購協議擁有該等公司的控制權。該等收購導致現金流出淨額約人民幣271,918,000元。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

22. 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)

(a) 收購附屬公司(續)

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。

	合營企業及 聯營公司 變更為 附屬公司 人民幣千元 (未經審核)	收購附屬公司 人民幣千元 (未經審核)	合計 人民幣千元 (未經審核)
總收購代價			
已付現金代價	208,376	328,217	536,593
應付代價	-	127,598	127,598
	208,376	455,815	664,191
收購前於合營企業及聯營公司所持投資之賬面值	1,732,680	-	1,732,680
	1,941,056	455,815	2,396,871
所收購可識別資產及所承擔負債的總確認金額：			
現金及現金等價物	1,633,626	56,299	1,689,925
存貨	6,599,566	-	6,599,566
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	7,448,874	217,926	7,666,800
應收關聯方款項	38,422,802	-	38,422,802
預付所得稅	56,028	-	56,028
物業及設備	275	11,639	11,914
除去商譽的無形資產	-	194,200	194,200
按權益法入賬之投資	-	2,503	2,503
遞延所得稅資產	233,683	-	233,683
其他非流動資產	203,400	736	204,136
借貸	(24,137,621)	-	(24,137,621)
合約負債	(5,647,391)	-	(5,647,391)
應付關聯方款項	(18,332,270)	-	(18,332,270)
應付本集團款項	(1,976,206)	-	(1,976,206)
遞延所得稅負債	(33)	(49,218)	(49,251)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,046,060)	(242,934)	(1,288,994)
應付股息	(48,399)	-	(48,399)
應付所得稅	(26,151)	-	(26,151)
	3,384,123	191,151	3,575,274
可識別資產淨值	(1,731,382)	(51,234)	(1,782,616)
非控制性權益	-	315,898	315,898
商譽	288,315	-	288,315
視作出售合營企業及聯營公司虧損淨額	1,941,056	455,815	2,396,871
	1,941,056	455,815	2,396,871
收購業務之現金流入，已扣除所收購現金：			
已付現金代價	(208,376)	(328,217)	(536,593)
所收購實體之現金及現金等價物	1,633,626	56,299	1,689,925
	1,425,250	(271,918)	1,153,332
收購產生之現金流入/(流出)淨額	1,425,250	(271,918)	1,153,332

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

22. 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) 出售附屬公司(失去控制權)**

截至2022年6月30日止六個月，本集團失去若干附屬公司的控制權。該等出售導致現金流入淨額約人民幣4,943,760,000元和收益淨額約人民幣3,402,931,000元。

所出售之資產淨值和出售之虧損與現金流入對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	447,420
存貨	1,938,447
物業及設備	1,074,023
使用權資產	1,041,871
商譽	33,256
無形資產	842
遞延所得稅資產	77,443
其他非流動資產	204,661
應收關聯方款項	12,080
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	967,142
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	177,131
預付所得稅	14,634
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,890,711)
合約負債	(188,187)
應付本集團款項	(560,379)
應付關聯方款項	(334,178)
應付所得稅	(92,080)
應付股息	(63,818)
借貸	(304,000)
可識別資產淨值	2,555,597
非控制性權益	(567,348)
本公司權益持有人應佔資產淨值	1,988,249
總代價	5,391,180
所出售之資產淨值	(1,988,249)
出售淨收益	3,402,931
總代價	5,391,180
減：所出售實體之現金及現金等價物	(447,420)
出售產生之現金流入淨額	4,943,760

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

22. 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) 與非控制性權益進行的交易

(i) 非控制性權益注資

截至2022年6月30日止六個月，非控制性權益向本集團多次注資，總額為人民幣1,010,126,000元，其中約人民幣1,003,346,000元以資本化應付非控制性權益款項的方式注入。

(ii) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

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 (未經審核)
所收購非控制性權益的賬面值	8,280,271
以應收非控制性權益款項結算的代價	(2,968,718)
本期間支付／應付予非控制性權益的代價	(5,028,250)
已付代價不足致使權益增加	283,303

附註：

截至2022年6月30日止六個月，本集團以總代價約人民幣7,996,968,000元收購附屬公司其他權益。本集團確認非控制性權益減少約人民幣8,280,271,000元及本公司權益持有人應佔權益增加約人民幣283,303,000元。

經參考本公司日期為2023年6月23日的公告所載獨立調查報告的主要調查結果，一間第三方信託公司(「信託」)透過受其控制的實體根據過往年度的若干融資安排出資認繳並實繳股本人民幣49億元以獲得本集團一間附屬公司(「附屬公司」)30%的股權。截至2022年12月31日止年度，本集團與信託達成共識，並重新協商臨時還款計劃，以將整項安排作為一項固定期限的負債。

根據本集團與信託於2022年3月達成的共識，本集團將其入賬為視作以代價人民幣49億元收購附屬公司30%的股權，該筆款項於中期簡明綜合財務報表中分類為借貸。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

23. 關聯方交易

本集團由Gemfair Investments Limited(在英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司53.87%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(a) 除於綜合財務報表其他內容所披露者外，本集團已訂立以下主要關聯方交易。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
品牌管理費收入	94,633	154,661
向關聯公司出售建材	42,996	52,495
	137,629	207,156

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	9,077	9,619
— 僱員股份獎勵計劃	—	—
— 退休計劃供款	227	140
	9,304	9,759

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2022年6月30日止六個月

24. 報告期後事項

- (a) 於2022年8月31日，本集團與獨立第三方訂立股權及債權轉讓協議，據此，本集團同意(i)出售本集團兩間非全資附屬公司的全部股權及兩間聯營實體的全部股權；(ii)轉讓債權；及(iii)抵銷本集團結欠該等實體的未償還往來賬目，總代價淨額約為人民幣3,316百萬元。該交易已於2022年9月完成。
- (b) 於2022年10月12日，本集團與獨立第三方訂立協議，據此，本集團同意向該獨立第三方出售本集團一間非全資附屬公司的全部股權，總代價為人民幣1,750百萬元。該交易已於2022年10月完成。
- (c) 於2023年3月，本集團附屬公司上海世茂完成了未償還總金額為人民幣45.5億元的境內長期債券展期。展期後，該等長期債券的最後批次償還期限延長至2026年。
- (d) 於2023年6月，本集團附屬公司世茂建設與貸款人一致同意為未償還總金額為人民幣143.5億元的境內長期債券展期。展期後，該等長期債券的最後批次償還期限延長至2028年。
- (e) 本公司於過去數月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傳閱。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。本公司亦正在與協調委員會的若干成員及其顧問落實一份不具法律約束力的支持函，以表達他們全體對推進和實施擬議重組的支持，這將為進一步協商詳細的重組條款奠定良好的基礎。

此外，作為保存香港東涌世茂喜來登酒店及香港東涌福朋喜來登酒店(統稱「東涌酒店」)價值工作的一部分，本集團已於2023年6月與貸款人達成最終協議，重組東涌酒店的現有項目貸款融資。東涌酒店可能構成擬議重組補充增信措施資產包的一部分(如適用)。

25. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2023年7月28日獲本公司董事會批准。



SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED
世茂集團控股有限公司

