

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2024年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

1. 截至2024年上半年合約銷售額為人民幣170.9億元。合約銷售面積為131.3萬平方米。
2. 營業額下降3.9%至人民幣291.95億元(2023年上半年：人民幣303.94億元)。
3. 酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務收入為人民幣60.21億元(2023年上半年：人民幣60.00億元)，較2023年上半年增加約0.4%。
4. 本集團毛利約為人民幣0.15億元(2023年上半年：毛利為人民幣31.24億元)。毛利率約為0.1%。
5. 於2024年6月30日，本集團的土地儲備約為4,783萬平方米(權益前)。
6. 董事會不建議就2024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、物業管理、酒店經營及商業運營業務。截至2024年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣291.9億元，較2023年同期下降3.9%。期內物業銷售收入為人民幣231.7億元，佔收入總額的79.4%，較2023年同期下降5.0%；入賬銷售面積為150.8萬平方米，較2023年同期下降25.4%。

2) 合約銷售表現

2024年上半年，全國房地產市場整體延續調整態勢，商品房銷售疲軟的格局並未出現實質性扭轉。隨著房地產規模的持續縮小，世茂針對項目銷售各個環節制定精細的任務鋪排，突破卡點，提升流速；通過客戶需求調研反饋機制的有效建立，實現從需求到產品落地的流程閉環。在大部分城市樓市仍然處於深度調整階段的背景下，本集團於2024年上半年累計實現合約銷售額人民幣170.9億元，合約銷售總面積131.3萬平方米。

3) 「量／質」兼顧，精準供投，穩保交付

2024年開年以來，本集團為應對市場行情下滑及資源壓力，對項目進行分級分類管理，精準、有效鋪排資源需求，從本集團整體資源與經營端出發，攻守兼備，穩健經營。供貨任務做到精準供投，交付任務做到「量／質」兼顧，回歸產品，打造標杆。截至2024年6月30日，本集團在建面積約2,703萬平方米，當期竣工的總樓面面積約為201萬平方米。同時，本集團秉持企業責任，聚焦品質交付工作，於上半年在全國累計實現34座城市、41個項目、58個批次，累計約2.5萬套房源的交付，兌現幸福交付的美好承諾。

4) 聚焦內部資產盤活，繼續暫停土地獲取

全國上半年土拍市場整體景氣度保持低溫，延續縮量成交趨勢。考慮到新房市場表現低迷，2024年上半年，本集團繼續保持審慎的經營策略，暫停土地的獲取，加大對存量項目的精細化管理，通過聚焦內部資產盤活，持續挖潛，以實現資產價值最大化。截至2024年6月30日，本集團旗下擁有逾270個項目，共約4,783萬平方米(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。

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。

2024年上半年，國內經濟發展保持新常態，地產行業的弱勢表現也體現在物業服務行業的業務發展過程中。在行業變革的過程中，世茂服務堅定信心，錘煉自身，蓄積力量，以實現長久的大發展。

在整體經濟發展承壓，房地產行業下行的背景下，2024年上半年，世茂服務市場拓展表現優秀，聚焦現金流管理，著力提升經營管理能力，聚焦核心業務，開源節流，降本增效，促進利潤率提升。世茂服務中期實現收入人民幣40.32億元，毛利潤人民幣8.12億元，淨利潤人民幣2.11億元。其中，物業管理服務實現收入人民幣27.61億元，同比增長5.7%。此外，世茂服務實現在管面積2.47億平方米，合約面積3.33億平方米，當期毛利率為20.1%，淨利率為5.2%。

未來，世茂服務將繼續聚焦服務品質提升，提升經營管理能力，快速提升市場拓展能力，提升世茂服務的競爭力。

酒店經營

截至2024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。另外，租賃直營酒店有4家，包括武漢江灘世茂凡象酒店、上海虹橋世茂睿選尚品酒店、成都中心世茂睿選尚品酒店、上海松江世茂睿選酒店，客房數量近800間。

隨著酒店供給增加、出境遊需求分流、商務需求下降以及消費者更注重旅遊性價比等多重因素，國內酒店行業2024年上半年的業績普遍有所下滑。在此背景下，世茂酒店仍然呈現逆勢上漲，上半年實現總收入人民幣10.7億元，同比增長1.4%；客房平均每房收益(RevPAR)同比提升2.1%。其中，部分位於核心城市的世茂酒店，得益於國際航班的持續恢復、境外客源市場的需求復蘇，呈現出強勁的業績增長勢態。坐落於上海南京東路步行街的上海康萊德酒店，總收入規模實現同比18%的增長；位於香港國際機場區域的香港東涌世茂喜來登酒店和福朋喜來登酒店，憑藉舒適的硬件與優質的服務，總收入實現同比43%的躍升。

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。

2024年上半年國內經濟總體平穩運行，但短期內有效需求不足。在管商業項目方面，報告期內本公司在管商業項目累計銷售額較去年同期下跌5%，客流同比增長8%；截至2024年6月末，整體出租率接近90%，較上年末持平。在管寫字樓方面，儘管本公司在管寫字樓均位於所處城市的核心區位，已持續通過空間優化、需求挖掘等多種方式提升租賃情況，但受租戶降本外遷的影響，整體出租率仍然有所下調。截至2024年6月末，寫字樓整體出租率不及75%，低於上年末出租率水平5-6個百分點。相較而言，旅遊市場的整體復蘇則達到市場預期，本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，通過參與OTA線上促銷活動、完成餐廳品牌化調整、優化演藝內容等方式，實現多渠道增收。

未來，世茂商業將抓住政策導向良機，多措並舉、多管齊下提振商戶信心。在經營管理層面，圍繞以現金流為核心的指導原則，狠抓收繳、量入為出。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2024年上半年 人民幣百萬元	2023年上半年 人民幣百萬元
收入	29,195	30,394
毛利	15	3,124
經營虧損	(14,232)	(1,788)
股東應佔虧損	(22,668)	(12,058)
每股虧損—基本(人民幣元)	(5.98)	(3.18)

收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣291.95億元(2023年上半年：人民幣303.94億元)，較2023年同期減少3.9%。79.4%(2023年上半年：80.3%)的收入來自物業銷售，20.6%(2023年上半年：19.7%)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：

	2024年上半年 人民幣百萬元	2023年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	23,174	24,394
酒店經營收入	1,074	1,059
商業運營收入	826	861
物業管理收入及其他	4,121	4,080
合計	<u>29,195</u>	<u>30,394</u>

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2024年及2023年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2024年上半年		2023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
北部區域	280,240	9,988	79,457	790
中西部區域	472,984	5,103	613,874	6,137
東南區域	486,836	4,118	403,638	5,750
江浙滬區域	268,189	3,965	924,624	11,717
合計	<u>1,508,249</u>	<u>23,174</u>	<u>2,021,593</u>	<u>24,394</u>

(ii) 酒店收入

截至2024年6月30日止六個月，酒店經營收入約為人民幣10.74億元(2023年上半年：人民幣10.59億元)，微增1.4%。

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2024年 上半年 人民幣 百萬元	2023年 上半年 人民幣 百萬元
上海康萊德酒店	2006年9月	161	137
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	124	70
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	93	82
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	66	95
廈門康萊德酒店	2016年8月	65	72
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	52	64
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	51	56
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	50	58
福州世茂洲際酒店	2014年1月	49	45
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	47	48
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	41	48
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	39	43
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	33	34
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	33	22
世茂成都茂御酒店	2018年8月	30	30
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	28	31
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	25	27
世茂泰州茂御酒店	2014年8月	13	13
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	11	8
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	10	13
世茂成都龍泉驛睿選酒店	2021年10月	6	6
其他		47	57
合計		1,074	1,059

(iii) 商業運營收入

截至2024年6月30日止六個月，商業運營收入由2023年同期的人民幣8.61億元減少約4.1%至人民幣8.26億元。租金收入減少1.3%，而與商業運營相關的服務收入減少11.8%。收入減少主要由於宏觀經濟疲軟，致使出租率下降。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2024年 上半年 人民幣 百萬元	2023年 上半年 人民幣 百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	109	107
濟南世茂廣場	2014年5月	71	70
北京世茂大廈	2009年7月	63	64
成都世茂廣場	2021年4月	55	56
上海世茂大廈	2018年12月	50	50
深圳世茂前海中心	2020年7月	49	53
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	34	21
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	27	30
昆山世茂廣場	2012年4月	27	22
南京海峽城(商業)	2014年12月	26	27
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	25	31
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	18	20
廈門集美世茂廣場	2021年4月	18	6
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	12	10
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	10	6
青島世茂52+	2020年8月	6	7
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	4	5
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	4	4
雜項租金收入		17	44
租金收入小計		625	633
商業運營相關服務收入		201	228
合計		826	861

(iv) 物業管理收入及其他

截至2024年6月30日止六個月，物業管理收入及其他由2023年同期的人民幣40.80億元增加約1.0%至人民幣41.21億元，主要由於物業管理服務收入增加所致。

銷售成本

銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣272.69億元增加7.0%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣291.80億元，主要由於物業減值撥備增加所致。

毛利率

截至2024年6月30日止六個月，本集團毛利率約為0.1% (2023年上半年毛利率：10.3%)。毛利率下降的原因如下：確認的土地及建築成本等平均成本上升；房地產行業持續低迷導致物業減值的撥備增加。

投資物業公允價值虧損－淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣0.36億元 (2023年上半年：人民幣8.02億元)，主要由於南京雨花世茂項目投資物業的公允價值下降。扣除遞延所得稅約人民幣0.09億元後的公允價值虧損淨額合共為人民幣0.27億元 (2023年上半年：人民幣6.02億元)。

其他收入／其他收益或(虧損)－淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團確認其他虧損淨額約人民幣109.17億元 (2023年上半年：其他虧損淨額人民幣2.65億元)，主要包括歸類為持作出售的資產減值虧損約人民幣96.54億元，使用權資產減值虧損約人民幣9.99億元以及清算若干因被裁定破產並處於管理階段的附屬公司所產生的虧損約人民幣6.15億元。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的營銷及市場推廣成本由2023年同期約人民幣6.94億元下降50.6%至約人民幣3.43億元。該下降與本集團期內的合約銷售下降趨勢一致。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2023年同期約人民幣22.93億元下降16.6%至約人民幣19.12億元。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2024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5.17億元。

融資成本－淨額

截至2024年6月30日止六個月，融資成本淨額約為人民幣86.33億元，與截至2023年6月30日止六個月的融資成本淨額約人民幣84.65億元相比，沒有重大變動。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣11.11億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣6.05億元(2023年上半年：人民幣8.98億元，其中土地增值稅為人民幣4.07億元)。土地增值稅增加主要由於退稅減少。

股東應佔虧損

截至2024年6月30日止六個月，股東應佔虧損由截至2023年6月30日止六個月約人民幣120.58億元增加至約人民幣226.68億元，虧損增加主要是由於本集團毛利減少及其他虧損增加。

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2023年12月31日約人民幣583.30億元減少至2024年6月30日約人民幣559.42億元。

流動資金及財務資源

於2024年6月30日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金)合共約為人民幣186.77億元，較2023年12月31日約人民幣214.32億元減少約人民幣27.55億元，其中受限制現金約為人民幣57.98億元(2023年12月31日：人民幣62.46億元)及預售監管資金約為人民幣60.11億元(2023年12月31日：人民幣75.35億元)。

於2024年6月30日，借貸總額約為人民幣2,566.03億元，較2023年12月31日約人民幣2,639.63億元減少約人民幣73.60億元。

於2024年6月30日，本集團的資產借貸比率(借貸總額除以總資產)約為52.8%(2023年12月31日：48.6%)。於2024年6月30日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.0倍(2023年12月31日：1.0倍)。

於2024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

一年以內	153,257
一年至兩年	27,618
兩年至五年	18,763
五年以上	8,631

優先票據

一年以內	48,334
------	--------

合計

256,603

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2024年6月30日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣2,218.14億元，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1,652.87億元)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2024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280.50億元。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共僱用49,993名僱員，其中1,002名從事物業開發。期內，薪酬總額約為人民幣25.57億元。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。

關於2023年年報非標準審計意見的近期進展及核數師的更新看法

(i) 關於一個房地產項目的資產估值範圍的限制

本公司已向核數師溝通該房地產項目的資產(「標的資產」)的最新進展並提供了相關資料，本公司與核數師就該事項導致的非標準審計意見的解決方案初步溝通一致。具體如下：

- (a) 2024年6月，中國法院裁定本集團將標的資產的權利及所有權過戶給相關債權人，以抵償部分未償還的相關債務。核數師已獲取法院裁定文書，並且審閱後認可相關事實。

- (b) 基於以上事實，本公司將於截至2024年6月30日止六個月的中期財務報表中將標的資產與相關負債按適用會計準則作出適當的會計處理，並確認標的資產因裁定導致價值變動而產生的損失。本公司已與核數師就前述會計處理初步溝通一致。
- (c) 基於近期與核數師的討論和彼等審閱的資料，他們初步認為由於標的資產估值的不確定性將隨著上述裁定執行完成而消除。因此預計截至2024年12月31日止年度的綜合財務狀況表的相關非標準審計意見將消除。但考慮到標的資產期初數的結轉影響，核數師初步認為當年度於損益表內確認的虧損存在不確定性。因此，預計仍然會對標的資產期初數以及截至2024年12月31日止年度確認的相關虧損作出非標準審計意見。

(ii) 本集團附屬公司與第三方信託公司之間達成的融資安排的會計處理

根據近期與核數師的討論，他們初步認為由於該事項已於前一年消除，因此預計該非標準審計意見將從截至2024年12月31日止年度的審計意見中消除。

(iii) 無法表示意見—有關持續經營的多項不確定因素

有關持續經營的不確定性主要受外部因素影響，包括中國房地產市場現時的狀況以及本集團境外債務重組的進展。本公司就近期經營狀況以及境外債務重組進展與核數師進行溝通。核數師認為現在還無法發表確切的看法。核數師將根據從截至2024年12月31日止年度審計中獲得的審計證據重新評估審計意見。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2024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2024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	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	29,194,689	30,393,587
銷售成本		(29,179,830)	(27,269,253)
毛利		14,859	3,124,334
投資物業公允價值虧損－淨額		(35,738)	(802,085)
其他收入／其他收益或(虧損)－淨額		(10,916,673)	(264,689)
營銷及市場推廣成本		(342,866)	(693,696)
行政開支		(1,912,031)	(2,293,065)
金融資產減值撥備		(517,144)	(324,205)
其他營運開支		(522,762)	(534,562)
經營虧損		(14,232,355)	(1,787,968)
融資收入		66,650	97,845
融資成本		(8,699,988)	(8,563,154)
融資成本－淨額		(8,633,338)	(8,465,309)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績		(238,342)	(472,575)
除所得稅前虧損		(23,104,035)	(10,725,852)
所得稅開支	7	(1,110,649)	(898,127)
期間虧損		(24,214,684)	(11,623,979)

未經審核
截至6月30日止六個月
2024年 2023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(虧損)／收益，

扣除稅項

(8)

198

按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入

44,241

27,991

可重新歸類至損益的項目

換算外幣業務的匯兌差異

13,503

4,282

期間全面虧損總額

(24,156,948)

(11,591,508)

歸屬於以下人士之期間(虧損)／利潤：

本公司權益持有人

(22,667,515)

(12,057,786)

非控制性權益

(1,547,169)

433,807

(24,214,684)

(11,623,979)

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

(22,624,743)

(12,035,326)

非控制性權益

(1,532,205)

443,818

(24,156,948)

(11,591,508)

本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損

—基本(人民幣元)

8

(5.98)

(3.18)

—攤薄(人民幣元)

8

(5.98)

(3.18)

中期簡明綜合財務狀況表
於2024年6月30日

		未經審核 2024年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2023年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		15,337,502	17,039,656
使用權資產		5,876,769	7,081,816
投資物業		45,908,581	60,847,476
無形資產		2,647,511	2,729,081
按權益法入賬的投資		16,483,952	17,671,636
應收關聯方款項		5,875,181	5,945,686
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產		384,236	384,244
遞延所得稅資產		1,276,777	1,579,054
其他非流動資產		2,417,242	2,239,654
		<u>96,207,751</u>	<u>115,518,303</u>
流動資產			
存貨		246,588,828	276,518,212
應收貿易賬款及其他應收賬款 以及預付款項	4	39,561,696	40,292,835
收購土地使用權之預付款項		3,993,222	4,067,851
預付所得稅		1,974,839	2,539,869
應收關聯方款項		67,503,724	70,578,540
受限制現金		5,797,902	6,245,890
現金及現金等價物		12,878,617	15,186,591
		<u>378,298,828</u>	<u>415,429,788</u>
歸類為持作出售的資產／處置組資產	6	11,078,011	12,302,304
		<u>389,376,839</u>	<u>427,732,092</u>
總資產		<u>485,584,590</u>	<u>543,250,395</u>

		未經審核 2024年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2023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		(8,138,840)	14,331,786
		<u>(7,754,675)</u>	<u>14,715,951</u>
非控制性權益			
永續資本工具		-	1,541,000
其他非控制性權益		32,297,128	34,994,079
		<u>32,297,128</u>	<u>36,535,079</u>
總權益		<u>24,542,453</u>	<u>51,251,030</u>
負債			
非流動負債			
借貸		55,011,746	64,555,626
租賃負債		36,613	41,481
遞延所得稅負債		7,493,670	7,535,816
		<u>62,542,029</u>	<u>72,132,923</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	78,574,569	86,807,924
合約負債		67,431,609	85,834,358
應付股息		879,453	873,188
應付所得稅		20,391,836	20,367,316
借貸		201,591,190	199,407,588
租賃負債		40,321	56,239
應付關聯方款項		18,513,119	19,547,025
		<u>387,422,097</u>	<u>412,893,638</u>
歸類為持作出售的相關負債/處置組負債	6	11,078,011	6,972,804
		<u>398,500,108</u>	<u>419,866,442</u>
總負債		<u>461,042,137</u>	<u>491,999,365</u>
總權益及負債		<u>485,584,590</u>	<u>543,250,395</u>

附註

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2024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227億元。於2024年6月30日,本集團的借貸合共約為人民幣2,566億元,其中約人民幣2,016億元將於未來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187億元。於2024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1,728億元。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1,754億元。2024年4月5日,中國建設銀行(亞洲)有限公司向香港特別行政區高等法院(以下簡稱「高等法院」)提交了一份針對本公司的清盤呈請(以下簡稱「呈請」),涉及本公司約15.795億港元的財務義務。2024年8月8日,高等法院已將呈請的聆訊進一步延期至2024年12月16日。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2024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204億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) 本集團將繼續專注於加速銷售和保障交付工作。2024年初，住房和城鄉建設部與國家金融監管總局聯合部署推動落實城市房地產融資協調機制，推進房地產項目獲取金融機構的資金支持。截至中期簡明綜合財務報表之日，24個房地產項目已被列入地方政府的白名單。本集團已申請貸款總額約人民幣5.04億元，其中約人民幣1.39億元已獲批；
- (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實處境並尋求各種方法以解決本集團未決訴訟。本集團相信能夠對現階段尚未有明確結果的訴訟達成解決方案；及
- (v) 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2024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自2024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香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，但尚未能闡明該等新訂香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況造成重大影響。

除下述情況外，所採納的會計政策與截至2023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。

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

本集團收入包括下列期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	23,174,321	24,393,824
酒店經營收入	1,074,075	1,058,595
商業運營收入	825,594	860,547
物業管理收入及其他	4,120,699	4,080,621
	<u>29,194,689</u>	<u>30,393,587</u>

(b) 分部資料

截至2024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***	合計
	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	1,784,772	21,389,549	—	—	23,174,321
—於某個時間點確認	1,784,772	21,389,549	—	—	23,174,321
—酒店經營收入	113,874	960,201	—	—	1,074,075
—商業運營收入	624,096	201,498	—	—	825,594
—物業管理收入及其他	188,262	5,556	4,031,765	—	4,225,583
銷除前總收入	<u>2,711,004</u>	<u>22,556,804</u>	<u>4,031,765</u>	<u>—</u>	<u>29,299,573</u>
銷除					(104,884)
總收入					<u>29,194,689</u>
經營(虧損)/利潤	(537,413)	(13,880,595)	252,032	(66,379)	(14,232,355)
融資收入	6,649	31,705	22,115	6,181	66,650
融資成本	(281,023)	(7,713,328)	(19,171)	(686,466)	(8,699,988)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	<u>(156,871)</u>	<u>(88,521)</u>	<u>7,050</u>	<u>—</u>	<u>(238,342)</u>
除所得稅前(虧損)/利潤	(968,658)	(21,650,739)	262,026	(746,664)	(23,104,035)
所得稅開支					<u>(1,110,649)</u>
期間虧損					<u>(24,214,684)</u>
其他分部項目如下：					
資本開支	652	19,634	65,491	—	85,777
投資物業公允價值(虧損)/收益	(42,917)	7,179	—	—	(35,738)
折舊及攤銷費用	54,264	295,164	158,037	—	507,465
使用權資產攤銷	2,593	52,239	18,860	—	73,692
金融資產減值撥備	206,132	210,428	100,584	—	517,144
物業存貨減值撥備	292,067	2,896,020	—	—	3,188,087
使用權資產減值虧損	<u>999,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>999,589</u>

* 於2024年6月30日本集團擁有上海世茂66.18%實際股權。

** 於2024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** 人民幣千元 (未經審核)	未分配*** 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)			
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	168,469	—	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>

* 於2023年6月30日本集團擁有上海世茂64.23%實際股權。

** 於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。

於2024年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			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)	世茂服務** 人民幣千元 (未經審核)	
按權益法入賬的投資	693,389	15,731,994	58,569	16,483,952
無形資產	-	62,781	2,584,730	2,647,511
其他分部資產	104,232,516	338,824,159	9,580,766	452,637,441
分部資產總值	<u>104,925,905</u>	<u>354,618,934</u>	<u>12,224,065</u>	<u>471,768,904</u>
遞延所得稅資產				1,276,777
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				384,236
歸類為持作出售的 資產/處置組資產				11,078,011
其他資產				<u>1,076,662</u>
總資產				<u>485,584,590</u>
借貸	26,641,952	150,724,456	286,478	177,652,886
其他分部負債	47,320,505	124,236,345	3,314,943	174,871,793
分部負債總額	<u>73,962,457</u>	<u>274,960,801</u>	<u>3,601,421</u>	<u>352,524,679</u>
企業借貸				78,950,050
遞延所得稅負債				7,493,670
歸類為持作出售的 相關負債/處置組負債				11,078,011
其他負債				<u>10,995,727</u>
總負債				<u>461,042,137</u>

於2023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	850,096	16,760,521	61,019	17,671,636
無形資產	-	71,363	2,657,718	2,729,081
其他分部資產	119,891,946	377,968,167	9,538,936	507,399,049
分部資產總值	<u>120,742,042</u>	<u>394,800,051</u>	<u>12,257,673</u>	<u>527,799,766</u>
遞延所得稅資產				1,579,054
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產				384,244
歸類為持作出售的處置組資產				12,302,304
其他資產				1,185,027
總資產				<u>543,250,395</u>
借貸	27,713,758	157,543,524	299,942	185,557,224
其他分部負債	62,237,095	139,479,946	3,373,979	205,091,020
分部負債總額	<u>89,950,853</u>	<u>297,023,470</u>	<u>3,673,921</u>	<u>390,648,244</u>
企業借貸				78,405,990
遞延所得稅負債				7,535,816
歸類為持作出售的處置組負債				6,972,804
其他負債				8,436,511
總負債				<u>491,999,365</u>

分部資產總值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之金融資產及歸類為持作出售的資產／處置組資產。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸、遞延所得稅負債及歸類為持作出售的相關負債／處置組負債。

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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>67,431,609</u>	<u>85,834,358</u>

附註：於2024年6月30日已披露的合約負債已扣除了人民幣43億元(2023年12月31日：約人民幣55億元)的增值稅。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註(a))	8,252,667	8,273,284
土地使用權的投標押金(附註(b))	3,740,915	4,110,738
建築成本的預付款項	9,190,235	9,078,401
應收貸款(附註(c))	394,740	407,932
預售所得款項的預付稅項及附加稅	781,542	861,282
已付保證金	9,446,487	9,438,937
處置股權應收款	208,085	236,386
代業主墊付款	368,432	382,546
其他應收賬款	9,084,582	9,401,615
	41,467,685	42,191,121
減值撥備	(1,905,989)	(1,898,286)
	39,561,696	40,292,835

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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	6,359,560	6,375,448
超過180天至365天內	1,369,024	1,372,444
超過365天	524,083	525,392
	8,252,667	8,273,284

於2024年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣3,070,107,000元(2023年12月31日：人民幣3,630,905,000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2024年6月30日，應收貸款人民幣394,740,000元(2023年12月31日：人民幣407,932,000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%。

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2024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全周期預期虧損撥備。於2024年6月30日，已對應收貿易賬款總額計提撥備約人民幣218,681,000元(2023年12月31日：人民幣219,226,000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2024年6月30日，已對其他應收賬款總額計提撥備約人民幣1,687,308,000元(2023年12月31日：人民幣1,679,060,000元)。

於2024年6月30日及2023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。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註(a))	36,377,761	42,187,616
其他應付賬款(附註(b))	7,836,945	12,724,643
其他應付稅項	6,866,099	7,606,676
應計費用	27,493,764	24,288,989
	78,574,569	86,807,924

附註：

- (a) 根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於90天內	15,805,392	39,706,984
超過90天至1年內	18,662,283	2,480,632
超過1年	1,910,086	-
	36,377,761	42,187,616

- (b) 於2024年6月30日，其他應付賬款主要包括收取客戶按金人民幣2,766,506,000元(2023年12月31日：人民幣3,060,912,000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 歸類為持作出售的資產和相關負債／處置組資產和相關負債

截至2024年6月30日，由於本集團仍在履行必要的先決條件，部分債務清償尚未完成。截至2024年6月30日，與這些債務清償相關的本集團物業存貨約為人民幣11.9億元。除上述情況外，本集團在此期間已處置了其餘資產及相關負債。

除上述事項外，本集團收到一份日期為2024年6月27日的中國法院判決書，據此，中國法院裁定本集團通過向債權人轉讓相應的抵押投資物業及物業存貨，以清償部分未償還的借款及應計利息，金額約為人民幣98.9億元。

就此，本集團管理層將相關資產及負債歸類為持作出售資產及負債，並於2024年6月30日的綜合財務狀況表中單獨列報。被歸類為持作出售的主要資產和負債類別如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
投資物業	6,807,196
存貨	<u>4,270,815</u>
歸類為持作出售的資產	<u>11,078,011</u>
包含在貿易及其他應付款中的應計利息和費用	4,507,120
借貸	<u>6,570,891</u>
歸類為持作出售的相關負債	<u>11,078,011</u>

截至2023年12月31日止年度，本集團與獨立第三方就一家附屬公司股權和本集團資產的轉讓簽訂了股權轉讓協議和債務結算協議。

於2023年9月28日，本集團與兩個獨立第三方簽訂了股權轉讓協議，根據該協議，本集團有條件地同意出售，獨立第三方有條件地同意購買一家項目公司51%的股權。該公司是本公司的一家間接非全資附屬公司，對價為人民幣39.1億元。

於2023年10月30日，本集團與其債權人訂立若干債務結算協議，據此該等協議，各方一致同意本集團轉讓總對價為人民幣約15.9億元的物業存貨，用以結算約人民幣15.3億元的借款（「債務清償」）。債務清償受先決條件約束，於2023年12月31日尚未完成。

就此，本集團管理層將相關資產及負債組歸類為持作出售資產及負債的處置組，並於2023年12月31日的綜合財務狀況表中單獨列報。被歸類為持作出售的處置組的主要資產和負債類別如下：

	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業和設備	124
投資物業	438,000
遞延所得稅資產	12,522
存貨	7,149,748
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	4,644,896
現金及現金等價物	<u>57,014</u>
歸類為持作出售的處置組資產	<u>12,302,304</u>
應付貿易賬款及其他應付賬款	987,745
合約負債	933,574
應付所得稅	668,770
借貸	<u>4,382,715</u>
歸類為持作出售的處置組負債	<u>6,972,804</u>

7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	491,476	153,624
— 中國土地增值稅	<u>604,686</u>	<u>406,943</u>
	<u>1,096,162</u>	<u>560,567</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<u>14,487</u>	<u>337,560</u>
	<u>1,110,649</u>	<u>898,127</u>

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2024年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤，故本集團無作出香港利得稅撥備(截至2023年6月30日止六個月：無)。

(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，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。

8 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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(22,667,515)	(12,057,786)
普通股的加權平均數(千股)	<u>3,787,569</u>	<u>3,787,589</u>
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(5.98)</u>	<u>(3.18)</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反攤薄影響，故並無呈列截至2023年及2024年6月30日止六個月的每股攤薄虧損。

9 股息

董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

10 承擔

資本及物業開發開支承擔

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	527,037	517,780
–土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	5,867,849	5,939,529
–本集團發展作銷售用途的物業	21,654,721	24,465,634
	28,049,607	30,922,943

11 報告期後事項

- (a) 於截至2024年6月30日止六個月後，本公司及其顧問正就其境外債務重組與各類債權人進行對話。

為回應計劃債權人(所用詞彙於本公司日期為2024年3月25日的公告中定義)的要求，於2024年7月26日，本公司藉由簽訂債權人支持修訂協議(「債權人支持協議修訂協議」)，修改債權人支持協議，以反映本公司認為有利於參與債權人且不會對彼等利益造成重大不利影響的若干變動。本公司已進一步延遲早鳥同意費截止日期至2024年8月30日香港時間下午5時正及一般同意費截止日期至2024年9月30日香港時間下午5時正。債權人支持協議修訂協議的詳情載於本公司日期為2024年7月26日的公告。

- (b) 中國建設銀行(亞洲)股份有限公司於2024年4月5日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出對本公司的清盤呈請(「該呈請」)，涉及本公司的財務義務金額約為15.795億港元。於2024年8月8日，高等法院已將該呈請的聆訊進一步延期至2024年12月16日。

- (c) 於2024年8月7日，本公司的三家附屬公司(「賣方」)與中建三局第三建設工程有限公司(「買方」)及一家項目公司(「項目公司」)訂立協議，據此，賣方同意向買方出售項目公司100%股份，代價為人民幣5.9634億元。項目公司為一家物業開發公司並持一個項目，該項目為位於廈門市集美區的綜合住宅、商業及商用綜合體。於出售事項完成及本集團持有項目公司的債權人民幣3.7372億元得以清償後，本集團將不再於項目公司擁有任何權益。

企業管治守則

截至2024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C1所載的企業管治守則的守則條文，惟下文所列出一項偏離除外：

守則條文第C.1.8條列明，本公司應就其董事(「董事」)可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司尚未作出該項投保安排乃由於本公司尚未能於市場上找到保費水平合理同時又能給予董事足夠適合保障的董事責任保險。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3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2024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。

購回、出售或贖回上市證券

於截至2024年6月30日止六個月：

1. 上海世茂(為本公司擁有66.18%權益的附屬公司)於上海證券交易所(「上交所」)兌付人民幣3,408,600元固定利率為4.15%的長期債券；
2. 本公司透過其全資附屬公司在上交所增持上海世茂股份102,378,663股，平均每股股價人民幣1.07元；及
3. 上海世茂以自有資金在上交所回購上海世茂股份117,419,371股，平均每股股價人民幣1.07元。

除上文所披露外，於截至2024年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回其任何上市證券。

中期股息

董事會不建議就截至2024年6月30日止六個月派發中期股息(2023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2024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，2024年8月29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；一位非執行董事邵亮先生；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。