



2024

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
27	中期簡明綜合損益及其他全面收入報表
29	中期簡明綜合財務狀況表
31	中期簡明綜合權益變動表
33	中期簡明綜合現金流量表
34	中期簡明綜合財務報表附註



公司 資料

董事會

執行董事

許世壇(主席及總裁)
謝琨
趙軍

非執行董事

邵亮

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2024年6月30日止6個月中期業績。

市場和展望

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，房價下行趨勢持續蔓延，短期缺乏穩定上漲動力。從政策端來看，寬鬆基調延續，政策思路由供給側轉為需求側，聚焦去庫存、穩房價目的明確。3月政府工作報告提出「優化房地產政策，對不同所有制房地產企業合理融資需求，要一視同仁給予支持」，後續中央政治局會議定調樓市政策，提出「統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施」，房地產「一攬子」新政聚焦穩市場、去庫存。7月，二十屆三中全會指出要「改革房地產開發融資方式和商品房預售制度」，房地產企業將會迎來一個相當長的轉型發展機遇期。但面對長時間市場信心不足的滲透，新房市場整體尚未明顯改善，政策見效仍需時間。

儘管當前房地產市場信心仍然較低，但本集團相信，伴隨著各項政策進一步顯效，房地產市場下行態勢有望進一步趨緩。展望下半年，房地產市場仍面臨調整壓力，新房市場或仍處於築底階段，市場環境將繼續保持寬鬆為主，中央層面更多去庫存、穩市場政策可期，政策提振作用仍將持續發酵。

經營策略

面對持續存在的多維度挑戰，世茂集團上下堅定思想，統一認知，協力奮發，保持多樣性和創造力，靈活敏捷地解決問題，積極應對行業變革的浪潮。本公司充分發揮產品力、交付力、多元力「三力」的牽引推動作用，以經營為錨，把「回歸產品和服務、為客戶創造價值」的經營理念貫穿始終。同時，本公司把風險防範化解作為重中之重，全力維護本公司日常經營的平穩運行。

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耕細作，通過聚焦內部資產盤活，持續挖潛，以實現資產價值最大化。供貨任務做到精準供投、有效供貨，即前期做好產品，過程中進行合理的成本管控和產品品質實現，最後達成銷售閉環。在樓市復蘇動能趨緩的背景下，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。

總裁報告

生產經營方面，本集團在繼續穩保交付、守住節點的同時，對項目進行分級分類管理，精準、有效鋪排資源需求，聚焦產品力，打造好項目。2024年上半年，本集團在全國累計實現34座城市、41個項目、58個批次、累計約2.5萬套房源的交付。下半年，本集團將繼續秉承「做好產品與服務」的企業初心和經營理念，推動經營管理提質增效，精準發力，以實現全年經營目標達成。

財務管理方面，本集團持續監控現金流收支平衡及資金餘額情況，重點監督資金使用的合理性，全力保障交付所需資金，積極推進各類生產經營工作。同時，世茂積極推進境內外債務重組工作，持續推動債務化解，與債權人開展溝通協商。其中本集團境外債務重組工作正在加速推進，已於2024年3月25日推出詳細重組方案，並根據與債權人的多輪溝通適當完善，以期儘快完成境外債務重組，最大程度地為本公司經營改善創造條件，公平地保障所有投資人利益。

多元業務協同發力

2024年上半年，本集團各業務板塊聚力共行，協同並進，驅動企業良性發展。

物業管理業務方面，世茂服務控股有限公司（「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2024年上半年實現收入人民幣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%的好成績。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，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，精細化管理，提升市場拓展能力，持續增強世茂服務的競爭力。

酒店業務方面，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，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%。得益於國際航班的持續恢復、境外客源市場的需求復蘇，世茂酒店旗下的部分核心城市酒店，呈現出強勁的業績增長態勢。在酒店業績保持上漲的同時，世茂酒店加碼餐飲賽道，不斷尋求業務突破，持續驅動酒店餐飲業績可持續增長。

商娛樂業務方面，零售消費市場回升態勢較弱，居民消費能力和消費意願還略顯不足。報告期內本公司在管商業項目的整體客流累計同比增長8%，但銷售額累計同比下跌接近5%。在管寫字樓方面，受到宏觀經濟影響，整體出租率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，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。

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。儘管未知的挑戰依然無處不在，但是有了過往的縱深，我們更加篤定「當下即未來」。下半年，世茂將聚焦夯實「一體兩翼」的發展模式，聚力打造新形勢下以客戶為核心的核心競爭力，專心做好產品，專注品質服務，專業資產運營，確保穩健經營管理，在「責任擔當、協同突破、拿到結果」的企業文化指引之下，全面提升組織敏捷性，力爭長續發展。

許世壇

副主席及總裁

香港，2024年8月29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、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。

管理層討論與分析

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	29,195	30,394

* 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	1,508,249	23,174	2,021,593	24,394

管理層討論與分析

(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。

管理層討論與分析

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

管理層討論與分析

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。

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世茂集團股份總數不得超過於採納日期I已發行的世茂集團股份總數的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2024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、歸屬或註銷。截至2024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2024年 6月30日 尚未歸屬
		於2024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
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
邵亮(於2024年 4月26日獲委任)	2020年4月15日(附註2)	32,680	-	-	-	32,680
	2021年4月15日(附註3)	28,708	-	-	-	28,708
		61,388	-	-	-	61,388
葉明杰(於2024年 4月26日辭任)	2020年4月15日(附註2)	41,518	-	-	(41,518)	-
湯沸(於2024年 9月1日辭任)	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
小計		602,906	-	-	(41,518)	561,388
本集團之其他僱員	2020年4月15日(附註2)	800,133	-	-	(404,773)	395,360
	2021年4月15日(附註3)	2,814,807	-	-	(918,688)	1,896,119
小計		3,614,940	-	-	(1,323,461)	2,291,479
合計		4,217,846	-	-	(1,364,979) (附註4)	2,852,867

企業管治及其他資料

附註：

1. 按本公司截至2023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)。
4. 1,364,979股世茂集團股份於期內失效。

自採納日期起直至2024年6月30日止，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，佔於採納日期I已發行的世茂集團股份總數約1.41%。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起有效期為期三年。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世茂服務股份總數不得超過於採納日期II已發行的世茂服務股份總數的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2024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、失效或註銷。截至2024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 ^(附註1)	授出日期 ^(附註2)	世茂服務股份數目				
		於2024年 1月1日		期內		於2024年 6月30日
		尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	已失效/註銷	尚未歸屬
本集團僱員(包括 世茂服務僱員)	2021年5月10日	33,381	-	-	-	33,381

附註：

1. 按本公司截至2023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。授予董事的世茂服務獎勵股份已於2023年歸屬予該等董事。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2024年6月30日止，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，佔於採納日期II已發行的世茂服務股份總數約0.29%。由於2021世茂集團股份獎勵計劃已於2024年5月3日終止，故不會再授出世茂服務股份。

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於採納日期III已發行的世茂服務股份總數的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。

企業管治及其他資料

於截至2024年6月30日止六個月，概無世茂服務股份根據世茂服務股份獎勵計劃獲授出、歸屬或註銷。截至2024年6月30日止六個月，於世茂服務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	世茂服務股份數目				於2024年 6月30日 尚未歸屬
		於2024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	
世茂服務董事 曹士揚	2022年11月16日 (附註1)	96,945	-	-	-	96,945
	2023年6月19日 (附註2)	127,907	-	-	-	127,907
		224,852	-	-	-	224,852
葉明杰(於2024年 4月26日辭任)	2023年6月19日 (附註2)	374,610	-	-	(149,844)	224,766
小計		599,462	-	-	(149,844)	449,618
世茂服務集團之 其他僱員	2022年11月16日 (附註1)	1,483,338	-	-	(235,827)	1,247,511
	2023年6月19日 (附註2)	2,636,161	-	-	(468,128)	2,168,033
小計		4,119,499	-	-	(703,955)	3,415,544
合計		4,718,961	-	-	(853,799) (附註3)	3,865,162

附註：

1. 於符合世茂服務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6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18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2.65港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股2.29港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
2. 於符合世茂服務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1.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股1.68港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
3. 853,799股世茂服務股份於期內失效。

自採納日期III起直至2024年6月30日止，根據世茂服務股份獎勵計劃已授出合共7,542,551股世茂服務股份，佔於採納日期III已發行的世茂服務股份總數約0.32%。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63,376,639股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數約2.57%。

董事資料變更

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」)第13.51B (1)條之規定，本公司須予披露自2023年年報刊發以來之董事資料變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
邵亮先生	於2024年4月26日獲委任非執行董事
許世壇先生	於2024年9月1日獲委任董事會主席
趙軍先生	於2024年9月1日獲委任執行董事
葉明杰先生	於2024年4月26日辭任非執行董事
許榮茂先生	於2024年9月1日退任董事會主席兼執行董事
湯沸女士	於2024年9月1日辭任執行董事

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B (1)條予以披露。

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2024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」)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 (於2024年9月1日退任)	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 (於2024年9月1日辭任)	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%
邵亮	實益擁有人	61,388 (附註5)	0.002%

企業管治及其他資料

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61,388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%
(於2024年9月1日退任)	其他	1,290,412 (附註2)	0.052%
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
湯沸	實益擁有人	53,418	0.002%
(於2024年9月1日辭任)			
謝琨	實益擁有人	95,215	0.004%
邵亮	實益擁有人	35,016	0.001%

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1,290,412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。

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2024年6月30日止六個月內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

主要股東權益

於2024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2024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緊密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。

企業管治及其他資料

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，獲提供金額分別為657,500,000美元及5,128,500,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。

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

於本報告日期，董事會共有八名董事，包括四名執行董事、一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。董事會制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。董事會亦負責履行上市規則附錄C1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。

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。

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，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。

企業管治及其他資料

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。在本集團公佈中期及年度業績前，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。

企業管治守則

截至2024年6月30日止六個月內，本公司一直遵守守則所載的所有守則條文，惟守則條文第C.1.8條除外。

守則條文第C.1.8條列明，本公司應就其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。

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)。

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)仍欲收取印副本；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813-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」)，要求索取本報告印副本，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，可隨時郵寄或電郵通知卓佳證券，費用全免。

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2024年8月29日

註：許榮茂先生於2024年9月1日退任董事會主席。

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	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)
收入	5	29,194,689	30,393,587
銷售成本	15	(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	16	(10,916,673)	(264,689)
營銷及市場推廣成本	15	(342,866)	(693,696)
行政開支	15	(1,912,031)	(2,293,065)
金融資產減值撥備	15	(517,144)	(324,205)
其他營運開支	15	(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	17	(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	18	(1,110,649)	(898,127)
期間虧損		(24,214,684)	(11,623,979)
期間其他全面收入／(虧損)			
<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(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
<u>可重新歸類至損益的項目：</u>			
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)

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	附註	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)
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)	20	(5.98)	(3.18)
— 攤薄(人民幣元)	20	(5.98)	(3.18)

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	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)
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	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	7	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
		96,207,751	115,518,303
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	8	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	7	67,503,724	70,578,540
受限制現金	9	5,797,902	6,245,890
現金及現金等價物	9	12,878,617	15,186,591
		378,298,828	415,429,788
歸類為持作出售的資產/處置組資產	10	11,078,011	12,302,304
		389,376,839	427,732,092
總資產		485,584,590	543,250,395
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	11	384,165	384,165
儲備		(8,138,840)	14,331,786
		(7,754,675)	14,715,951
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
		32,297,128	36,535,079
總權益		24,542,453	51,251,030

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

	附註	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)
負債			
非流動負債			
借貸	12	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
		62,542,029	72,132,923
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	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	12	201,591,190	199,407,588
租賃負債		40,321	56,239
應付關聯方款項	14	18,513,119	19,547,025
		387,422,097	412,893,638
歸類為持作出售的相關負債／處置組負債	10	11,078,011	6,972,804
		398,500,108	419,866,442
總負債		461,042,137	491,999,365
總權益及負債		485,584,590	543,250,395

中期簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	本公司權益持有人應佔							
		股本	股份溢價	其他儲備	累計虧損	總計	永續資本	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)	工具 人民幣千元 (未經審核)	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)
於2024年1月1日的結餘		384,165	5,374,683	12,998,610	(4,041,507)	14,715,951	1,541,000	34,994,079	51,251,030
全面虧損									
期間虧損		-	-	-	(22,667,515)	(22,667,515)	(178,698)	(1,368,471)	(24,214,684)
期間其他全面(虧損)/收入									
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，扣除稅項		-	-	(8)	-	(8)	-	-	(8)
按權益法入賬之應佔合營企業									
其他全面收入		-	-	29,277	-	29,277	-	14,964	44,241
可重新歸類至損益的項目									
換算外幣業務的匯兌差異		-	-	13,503	-	13,503	-	-	13,503
期間全面(虧損)/收入總額		-	-	42,772	(22,667,515)	(22,624,743)	(178,698)	(1,353,507)	(24,156,948)
附屬公司非控制性權益注資	23(c)(i)	-	-	-	-	-	-	2,490	2,490
不導致控制權變更的附屬公司									
所有者權益變動	23(c)(ii)	-	153,466	-	-	153,466	-	(1,186,480)	(1,033,014)
出售附屬公司	23(a)	-	-	-	-	-	-	194,621	194,621
清算附屬公司	23(b)	-	-	-	-	-	-	(192,463)	(192,463)
以權益結算及股份支付									
一僱員服務價值		-	-	651	-	651	-	-	651
儲備撥備		-	-	20,999	(20,999)	-	-	-	-
以一項新貸款結算永續資本工具		-	-	-	-	-	(1,362,302)	-	(1,362,302)
股息及分派		-	-	-	-	-	-	(161,612)	(161,612)
與擁有人的交易總額		-	153,466	21,650	(20,999)	154,117	(1,362,302)	(1,343,444)	(2,551,629)
於2024年6月30日的結餘		384,165	5,528,149	13,063,032	(26,730,021)	(7,754,675)	-	32,297,128	24,542,453

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔					其他		總計
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續資本	非控制性	
	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	工具	權益	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
於2023年1月1日的結餘	384,165	4,976,615	14,229,027	16,935,674	36,525,481	1,693,620	41,285,984	79,505,085
全面(虧損)/收入								
期間(虧損)/利潤	-	-	-	(12,057,786)	(12,057,786)	44,322	389,485	(11,623,979)
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，扣除稅項	-	-	198	-	198	-	-	198
按權益法入賬之應佔合營企業其他全面收入	-	-	17,980	-	17,980	-	10,011	27,991
<u>可重新歸類至損益的項目</u>								
換算外幣業務的匯兌差異	-	-	4,282	-	4,282	-	-	4,282
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	22,460	(12,057,786)	(12,035,326)	44,322	399,496	(11,591,508)
附屬公司非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	3,335	3,335
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	-	12,020	-	-	12,020	-	(481,962)	(469,942)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(501,103)	(501,103)
清算一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	(123,977)	(123,977)
以權益結算及股份支付								
一僱員服務價值	-	-	7,136	-	7,136	-	-	7,136
一間附屬公司的股份獎勵計劃	-	-	(14,271)	-	(14,271)	-	-	(14,271)
儲備發備	-	-	(83,713)	83,713	-	-	-	-
永續資本工具股息	-	-	-	-	-	(196,942)	-	(196,942)
股息及分派	-	-	-	-	-	-	(372,649)	(372,649)
與擁有人的交易總額	-	12,020	(90,848)	83,713	4,885	(196,942)	(1,476,356)	(1,668,413)
於2023年6月30日的結餘	384,165	4,988,635	14,160,639	4,961,601	24,495,040	1,541,000	40,209,124	66,245,164

中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	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)
經營業務活動產生的現金流量		
經營業務所得現金淨額	(1,265,375)	2,455,036
已收利息	66,650	97,845
已付利息	(288,832)	(1,006,239)
已付中國所得稅	(474,851)	(1,891,977)
經營業務活動所用的現金淨額	(1,962,408)	(345,335)
投資活動產生的現金流量		
購置物業及設備以及投資物業	(83,492)	(94,224)
出售物業及設備	64,130	615,860
出售投資物業	285,000	81,174
購入無形資產	(2,285)	(284)
出售附屬公司現金流入／(流出)淨額	187,310	(153,572)
清算附屬公司現金流出淨額	(2,260)	(132,129)
合營企業及聯營公司還款	214,105	511,881
向非控制性權益墊款	–	(5,871)
出售合營企業股份	–	28,999
應收處置股權款減少	–	7,273
收取聯營公司及合營企業股息	9,500	57,444
投資活動所得現金淨額	672,008	916,551
融資活動產生的現金流量		
借貸所得款項	2,073,969	4,771,528
償還借貸	(2,601,713)	(8,175,683)
根據一間附屬公司的股份獎勵計劃購買其股份	–	(14,271)
附屬公司非控制性權益注資	2,490	3,335
增購附屬公司的額外權益	(234,350)	(54,351)
支付非控制性權益股息	(44,732)	(29,699)
向非控制性權益還款	(302,724)	–
向合營企業及聯營公司還款	(78,938)	(615,115)
來自控股股東的墊款	–	193,839
借貸產生的受限制現金抵押減少	206,399	1,660,809
租賃付款額	(41,071)	(33,720)
融資活動所用現金淨額	(1,020,670)	(2,293,328)
現金及現金等價物減少淨額	(2,311,070)	(1,722,112)
期初的現金及現金等價物	15,186,591	22,034,517
匯率變動的影響	3,096	36,831
期末的現金及現金等價物	12,878,617	20,349,236

中期簡明綜合財務報表附註

截至2024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. 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(「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2023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2023年12月31日止年度的年度財務報表採用者一致。

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)股份有限公司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」)，涉及本公司約15.795億港元的財務義務。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。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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

2. 編製基準(續)**持續經營基準(續)**

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。截至該等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。

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(「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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

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2023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金融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2023年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自年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年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，此架構根據用於計量公允價值的估值技術的輸入參數分為三個層級：

第一層級輸入參數： 本集團可於計量日期獲取相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二層級輸入參數： 就資產或負債可直接或間接觀察到的輸入參數(第一層級報價除外)。

第三層級輸入參數： 資產或負債不可觀察到的輸入參數。

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及轉出。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(b) 公允價值(續)

i) 本集團金融資產之公允價值架構層級披露：

	運用以下層級計量的公允價值：			
	第一層級 人民幣千元 (未經審核)	第二層級 人民幣千元 (未經審核)	第三層級 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2024年6月30日				
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收入之金融資產				
– 上市股本證券投資	57	–	–	57
– 結構性產品的投資	–	–	384,179	384,179
	運用以下層級計量的公允價值：			
	第一層級 人民幣千元 (經審核)	第二層級 人民幣千元 (經審核)	第三層級 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
於2023年12月31日				
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收入之金融資產				
– 上市股本證券投資	65	–	–	65
– 結構性產品的投資	–	–	384,179	384,179

於2024年6月30日及2023年12月31日計入第一層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納斯達克股票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。

於2024年6月30日及2023年12月31日計入第三層級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為與金融機構訂立之結構性產品投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均屬市場可觀察性質之估值模式釐定，如貼現率及相關資產之資產淨值。貼現率／資產淨值越高，按第三層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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(b) 公允價值(續)

ii) 本集團按第三層級以公允價值計量的金融資產的對賬：

截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團按第三層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之期初餘額與期末餘額並無變動。

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)/利潤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
	29,194,689	30,393,587

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(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				合計 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	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	2,711,004	22,556,804	4,031,765	—	29,299,573
銷除					(104,884)
總收入					29,194,689
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	(156,871)	(88,521)	7,050	—	(238,342)
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					(1,110,649)
期間虧損					(24,214,684)
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
使用權資產減值虧損	999,589	—	—	—	999,589
物業存貨減值撥備	292,067	2,896,020	—	—	3,188,087

* 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

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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	104,925,905	354,618,934	12,224,065	471,768,904
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				1,076,662
總資產				485,584,590
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	73,962,457	274,960,801	3,601,421	352,524,679
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				10,995,727
總負債				461,042,137

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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**	未分配***	合計
	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	2,234,895	24,254,143	4,098,139	—	30,587,177
銷除					(193,590)
總收入					30,393,587
經營利潤/(虧損)	(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	(13,208)	(463,112)	3,745	—	(472,575)
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					(898,127)
期間虧損					(11,623,979)
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	290,509	—	—	—	290,509

* 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

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2023年12月31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 (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)	世茂服務** 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	120,742,042	394,800,051	12,257,673	527,799,766
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				543,250,395
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	89,950,853	297,023,470	3,673,921	390,648,244
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				491,999,365

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(i))	67,431,609	85,834,358

附註：

(i) 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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

6. 物業及設備

截至2024年6月30日止六個月，本集團收購物業及設備約人民幣83,393,000元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣76,860,000元)。截至2024年6月30日止六個月，本集團出售賬面淨值總額為人民幣64,130,000元的物業及設備(截至2023年6月30日止六個月：人民幣634,369,000元)。截至2024年6月30日止六個月，賬面淨值總額為人民幣1,273,683,000元的在建資產已轉撥至存貨(截至2023年6月30日止六個月：人民幣1,360,000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。

	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)
計入非流動資產		
— 合營企業	5,064,192	5,093,144
— 聯營公司	899,625	942,252
減值撥備	5,963,817 (88,636)	6,035,396 (89,710)
	5,875,181	5,945,686

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，預計於一年內償還。

	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)
計入流動資產		
— 合營企業	1,290,107	1,298,297
— 聯營公司	51,709,778	53,508,481
— 非控制性權益	17,436,575	18,193,983
減值撥備	70,436,460 (2,932,736)	73,000,761 (2,422,221)
	67,503,724	70,578,540

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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

8. 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%，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)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項(續)

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。

9. 現金及現金等價物以及受限制現金

	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)
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
	18,676,519	21,432,481

於2024年6月30日，本集團的受限制現金包括約人民幣2,305,661,000元(2023年12月31日：人民幣2,547,250,000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21(a))及約人民幣3,492,241,000元(2023年12月31日：人民幣3,698,640,000元)已抵押作為本集團借貸抵押品的按金(附註12)。

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2024年6月30日，銀行存款的實際利率為0.20%(2023年12月31日：0.34%)。

10. 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，根據該等協議，各方一致同意本集團轉讓總對價為人民幣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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

10. 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(續)

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	57,014
歸類為持作出售的處置組資產	12,302,304
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	4,382,715
歸類為持作出售的處置組負債	6,972,804

於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。於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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

10. 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(續)

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日的中期簡明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	4,270,815
歸類為持作出售的資產	11,078,011
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	6,570,891
歸類為持作出售的相關負債	11,078,011

11. 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2024年1月1日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足： 於2024年1月1日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)		3,797,831	379,783	384,165

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

11. 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2024年6月30日，該信託於市場購買總計47,026,000股普通股，總額為756,630,000港元(相當於人民幣665,074,000元)。截至2024年6月30日，總計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，9,134,408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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	4,217,846	8,709,353
已失效	(1,364,979)	-
期末尚未歸屬的股份	2,852,867	8,709,353

截至2024年6月30日止六個月，並無授出股份獎勵。截至2024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65,799,000港元(相當於約人民幣60,054,000元)(截至2023年6月30日止六個月：約200,875,000港元(相當於約人民幣185,932,000元))。

(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日起有效期為三年。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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

11. 股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

(2) (續)

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。

截至2024年6月30日止六個月，根據世茂服務股份獎勵計劃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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	33,381	2,660,408
已歸屬	–	(2,128,914)
已失效	–	(498,113)
期末尚未歸屬的股份	33,381	33,381

截至2024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52,000港元(相當於人民幣47,000元)(截至2023年6月30日止六個月：約52,000港元(相當於人民幣48,000元))。

於2021年6月28日，世茂服務採納一個股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃II」)。世茂服務股份獎勵計劃II的目的乃為表彰若干世茂服務之入選僱員的貢獻，激勵僱員繼續為世茂服務持續營運及發展効力，並為進一步推動世茂服務的發展吸引合適人才。世茂服務股份獎勵計劃II的有效期為採納日期起十年。根據世茂服務股份獎勵計劃II，可授予股份的最高數量為世茂服務於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。

截至2024年6月30日止六個月，世茂服務股份獎勵計劃II授出股份中共853,799股股份已失效。根據世茂服務股份獎勵計劃II，在符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%的獎勵股份將於授出日期起計12個月後歸屬，而40%的獎勵股份將於授出日期起計24個月後歸屬。

截至2024年6月30日止六個月，根據世茂服務股份獎勵計劃II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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	4,718,961	4,017,105
已授出	–	3,525,446
已失效	(853,799)	(458,564)
期末尚未歸屬的股份	3,865,162	7,083,987

截至2024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2,976,000港元(相當於人民幣2,716,000元)(截至2023年6月30日止六個月：約10,980,000港元(相當於人民幣10,124,000元))。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

11.股本(續)

(c) 發行在外股份數目對賬如下：

	於6月30日	
	2024年 千股 (未經審核)	2023年 千股 (未經審核)
已發行股份	3,797,831	3,797,831
股份計劃庫存股份	(10,262)	(10,242)
發行在外股份	3,787,569	3,787,589

12.借貸

	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)
計入非流動負債的借貸		
長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	75,509,822	79,864,254
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	17,477,439	18,160,061
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	14,605,697	12,366,467
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	23,570,990	23,388,596
— 無抵押	15,934,829	18,580,020
優先票據—有抵押(附註(iii))	45,669,107	45,369,173
中期票據—無抵押(附註(iv))	3,040,000	3,040,000
長期債券—有抵押(附註(v))	18,855,855	18,873,355
	214,663,739	219,641,926
減：須於一年內償還的長期借貸部分	(108,903,130)	(106,082,119)
須於一年內償還的優先票據部分	(45,669,107)	(45,369,173)
須於一年內償還的中期票據部分	(3,040,000)	(3,040,000)
須於一年內償還的長期債券部分	(2,039,756)	(595,008)
須於一年內償還的金額	(159,651,993)	(155,086,300)
	55,011,746	64,555,626
計入流動負債的借貸		
短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	14,240,587	18,275,733
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	3,970,708	4,198,010
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	5,248,647	5,209,096
— 無抵押	15,534,974	13,710,659
優先票據—有抵押(附註(iii))	2,665,031	2,648,540
私募票據(附註(vi))	279,250	279,250
非流動借貸的即期部分	159,651,993	155,086,300
	201,591,190	199,407,588

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：

- (i) 於2024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131,052,900,000元(2023年12月31日：人民幣138,073,621,000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。

於本集團借貸的抵押資產如下：

	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)
發展中物業	93,196,063	100,052,675
投資物業	37,760,168	48,629,974
受限制現金(附註9)	3,492,241	3,698,640
持作銷售用途的落成物業	15,582,037	17,440,133
土地使用權	3,548,526	3,592,894
物業及設備	11,708,114	11,964,855
	165,287,149	185,379,171

- (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2024年6月30日，399,000,000美元及2,486,050,000港元的本金仍未償還(2023年12月31日：399,000,000美元及2,486,050,000港元)且已逾期。

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2024年6月30日，795,958,000美元及3,794,300,000港元的本金仍未償還(2023年12月31日：795,958,000美元及3,794,300,000港元)且已逾期。

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2024年6月30日，657,500,000美元及5,128,500,000港元的本金仍未償還(2023年12月31日：657,500,000美元及5,128,500,000港元)且已逾期。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

12. 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日初始到期且固定利率為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日初始到期且固定利率為4.75%的優先票據。於2024年6月30日，本金總額為1,000,000,000美元(2023年12月31日：1,000,000,000美元)的優先票據仍未償還且已逾期。

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日初始到期且固定利率為5.20%的優先票據。於2024年6月30日，本金額500,000,000美元(2023年12月31日：500,000,000美元)仍未償還且已逾期。

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日初始到期且固定利率為6.125%的優先票據。於2024年6月30日，本金額1,000,000,000美元(2023年12月31日：1,000,000,000美元)仍未償還且已逾期。

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日初始到期且固定利率為5.60%的優先票據。於2024年6月30日，本金額1,000,000,000美元(2023年12月31日：1,000,000,000美元)仍未償還且已逾期。

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日初始到期且固定利率為4.60%的優先票據。於2024年6月30日，本金額300,000,000美元(2023年12月31日：300,000,000美元)仍未償還且已逾期。

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日初始到期且固定利率為3.45%的優先票據。於2024年6月30日，本金額872,000,000美元(2023年12月31日：872,000,000美元)仍未償還且已逾期。

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日初始到期且固定利率為4.50%的優先票據。於2024年6月30日，本金額700,000,000美元(2023年12月31日：700,000,000美元)仍未償還且已逾期。

於2021年6月16日，本公司已發行本金總額為400,000,000美元於2022年6月14日初始到期的零息優先票據。於2024年6月30日，本金額373,945,000美元(2023年12月31日：373,945,000美元)仍未償還且已逾期。

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日初始到期且固定利率為3.975%的優先票據。於2024年6月30日，本金額300,000,000美元(2023年12月31日：300,000,000美元)仍未償還且已逾期。

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日初始到期且固定利率為5.20%的優先票據。於2024年6月30日，本金額748,000,000美元(2023年12月31日：748,000,000美元)仍未償還且已逾期。

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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：(續)

- (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2023年10月21日到期且固定利率為4.24%的中期票據。於2024年6月30日，本金額人民幣930,000,000元(2023年12月31日：人民幣930,000,000元)仍未償還且已逾期。

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。截至2023年12月31日止年度，本集團延長中期票據到期日，其中本金總額中的5%將於2023年5月到期，本金總額中的5%將於2023年11月到期及本金總額中的90%將於2024年1月到期。於2024年6月30日，本金額人民幣500,000,000元仍未償還且已逾期(2023年12月31日：本金額人民幣500,000,000元仍未償還，其中人民幣50,000,000元已逾期)。

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。截至2023年12月31日止年度，本集團延長中期票據到期日，其中人民幣31,040,000元將於2023年12月或之前到期及人民幣938,960,000元將於2024年3月或之前到期。於2024年6月30日，本金額人民幣970,000,000元仍未償還且已逾期(2023年12月31日：本金額人民幣970,000,000元仍未償還，其中人民幣31,040,000元已逾期)。

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。截至2023年12月31日止年度，本集團延長中期票據到期日，其中人民幣44,800,000元將於2023年12月或之前到期及人民幣595,200,000元將於2024年5月或之前到期。於2024年6月30日，本金額人民幣640,000,000元仍未償還且已逾期(2023年12月31日：本金額人民幣640,000,000元仍未償還，其中人民幣44,800,000元已逾期)。

- (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2024年6月30日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣562,154,000元，其中約人民幣11,243,000元已逾期；總額約人民幣56,215,000元將於2025年6月30日前到期；及總額約人民幣494,696,000元將於2025年9月15日至2027年9月15日期間到期。

於2019年5月22日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元且固定利率為4.15%的長期債券。於2024年6月30日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣483,473,000元，其中總額約人民幣87,639,000元將於2025年6月30日之前到期；及總額約人民幣395,834,000元將於2025年9月28日至2026年12月28日期間到期。

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元且固定利率為4.30%的長期債券。於2024年6月30日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣3,065,965,000元，其中約人民幣40,123,000元已逾期；總額約人民幣327,792,000元將於2025年6月30日之前到期；及總額約人民幣2,698,050,000元將於2025年9月15日至2027年9月15日期間到期。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：(續)

(v) (續)

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元且固定利率為3.94%的長期債券。於2024年6月30日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣4,063,820,000元，其中總額約人民幣731,488,000元將於2025年6月30日前到期；及總額約人民幣3,332,332,000元將於2025年9月28日至2026年12月28日期間到期。

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元且固定利率為3.23%的長期債券，以及總額為人民幣2,800,000,000元且固定利率為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元且固定利率為3.90%的長期債券。於2024年6月30日，該等長期債券的經展期末償還本金總額約為人民幣10,688,750,000元，其中約人民幣63,614,000元已逾期；總額約人民幣730,063,000元將於2025年6月30日前到期；及總額約人民幣9,895,073,000元將於2025年9月15日至2028年9月15日期間到期。

於延長到期日後，上述長期債券以若干附屬公司的股權質押作擔保。

(vi) 於2020年4月24日，上海世茂發行本金總額為人民幣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。截至2022年12月31日止年度，上海世茂贖回金額為人民幣200,000,000元的第二期私募票據，餘下本金總額的到期日延長至2023年。於2024年6月30日，本金總額人民幣279,250,000元(2023年12月31日：人民幣279,250,000元)仍未償還且已逾期。

於2024年6月30日，分別以美元及港元列值的借貸賬面總值為人民幣65,668,754,000元及人民幣36,230,822,000元(2023年12月31日：人民幣65,144,787,000元及人民幣34,908,086,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

13. 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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

14. 應付關聯方款項

	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)
— 聯營公司	3,157,613	3,555,590
— 合營企業	7,544,779	7,981,394
— 非控制性權益	1,623,158	1,866,894
— 控股股東控制的實體	6,187,569	6,143,147
	18,513,119	19,547,025

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。應付控股股東控制的實體的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。

15. 按性質分類的支出

	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)
已出售物業成本及其他	23,876,359	24,665,952
員工成本—包括董事酬金	2,302,738	2,621,323
廣告、宣傳和佣金成本	314,950	480,267
企業及辦公開支	379,586	548,184
銷售物業的稅項及附加	162,557	231,082
折舊及攤銷	507,465	541,842
酒店營運產生的直接開支	373,522	399,930
諮詢費	97,889	116,920
使用權資產攤銷	73,692	94,526
慈善捐款	205	211
罰款	489,144	358,425
金融資產減值撥備	517,144	324,205
物業存貨減值虧損撥備	3,188,087	290,509
其他	191,295	441,405
總計	32,474,633	31,114,781

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

16. 其他收入／其他收益或(虧損)－淨額

	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)
其他收入		
已收政府補助金	10,369	41,567
其他收益／(虧損)－淨額		
沒收按金及合約終止收入(附註)	22,832	29,476
出售附屬公司淨收益(附註23(a))	32,287	17,734
出售聯營公司淨收益	–	6,381
清算附屬公司之虧損(附註23(b))	(614,337)	(382,282)
衍生金融工具虧損	–	(31,469)
出售合營企業淨收益	–	5,770
歸類為持作出售的資產減值虧損	(9,653,825)	–
使用權資產減值虧損撥備	(999,589)	–
其他	285,590	48,134
	(10,927,042)	(306,256)
	(10,916,673)	(264,689)

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。

17. 融資成本／(收入)－淨額

	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)
融資收入		
短期銀行存款利息收入	(66,650)	(97,845)
借貸利息	8,256,430	6,135,232
優先票據利息	1,141,234	1,125,214
已付／應付租賃負債的利息費用	2,490	3,461
	9,400,154	7,263,907
淨匯兌虧損(附註)	791,673	3,894,137
減：資本化利息及匯兌虧損	(1,491,839)	(2,594,890)
融資成本	8,699,988	8,563,154
融資成本淨額	8,633,338	8,465,309

附註：

淨匯兌虧損主要來自換算外幣借貸。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

18. 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	604,686	406,943
	1,096,162	560,567
遞延所得稅		
– 中國企業所得稅	14,487	337,560
	1,110,649	898,127

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)。

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。

19. 股息

截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月，並無宣派任何股息。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

20. 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)
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,787,569	3,787,589
每股基本虧損(人民幣元)	(5.98)	(3.18)

每股攤薄虧損就根據股份計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。由於股份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2024年及2023年6月30日止六個月的每股攤薄虧損。

21. 或然事項及財務擔保合同

(a) 本集團有以下或然負債：

	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)
提供予若干買家的按揭融資擔保	36,479,599	39,635,718

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2024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為該等公司提供財務擔保，該等借貸金額約為人民幣23,013,677,000元(2023年12月31日：約人民幣23,161,228,000元)，於2026年或之前到期。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2024年6月30日止六個月中期簡明綜合財務報表的影響。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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

22. 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

23. 重大出售／清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易

截至2024年6月30日止六個月，本集團的重大出售或清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易如下。

(a) 出售附屬公司(失去控制權)

截至2024年6月30日止六個月，本集團失去若干附屬公司的控制權。該項出售導致現金流入淨額共約人民幣187,310,000元和淨收益約人民幣32,287,000元。

所出售之資產淨值和所出售之收益與出售現金流入的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	57,017
存貨	6,653,311
物業及設備	160
投資物業	1,143,375
遞延所得稅資產	258,166
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	4,700,860
應付貿易賬款及其他應付賬款	(2,232,811)
合約負債	(1,071,305)
應付所得稅	(709,759)
借貸	(4,980,715)
可識別資產淨值總額	3,818,299
非控制性權益	194,621
本公司權益持有人應佔資產淨值	4,012,920
現金代價	244,327
應收現金代價	1,380
代價被其他應付賬款抵銷	3,799,500
所出售之資產淨值	(4,012,920)
出售收益淨額(附註16)	32,287
已收現金代價	244,327
減：所出售實體之現金及現金等價物	(57,017)
出售導致現金流入淨額	187,310

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

23. 重大出售／清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易 (續)

(b) 清算附屬公司

截至2024年6月30日止六個月，中國法院應若干債權人申請裁定清算本集團若干附屬公司，並已進入接管程序。董事認為，接管開始後，本集團對有關附屬公司失去控制權，因此其後不再將有關附屬公司納入合併範圍。該清算導致現金流出淨額共約人民幣2,260,000元及虧損淨額約人民幣614,337,000元。

已終止納入合併的資產淨值以及清算虧損及現金流出的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	2,260
存貨	62,736
物業及設備	58
應收本集團款項	519,832
應收關聯方款項	569,564
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	14,609
預付所得稅	39,063
應付貿易賬款及其他應付賬款	(287,158)
合約負債	(14,176)
應付所得稅	(99,988)
可識別資產淨值總額	806,800
非控制性權益	(192,463)
本公司權益持有人應佔資產淨值	614,337
代價	-
已終止納入合併的資產淨值	(614,337)
清算附屬公司虧損(附註16)	(614,337)
終止納入合併導致現金流出淨額	(2,260)

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2024年6月30日止六個月

23. 重大出售／清算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2024年6月30日止六個月，非控制性權益向本集團的若干附屬公司多次注資，總額為人民幣2,490,000元。

(ii) 不導致控制權變動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	1,186,480
以應收非控制性權益款項結算的代價	(778,664)
本期間支付／應付予非控制性權益的代價	(254,350)
已付代價不足致使權益增加	153,466

附註：

截至2024年6月30日止六個月，本集團以總代價約人民幣1,033,014,000元收購附屬公司額外權益。本集團確認非控制性權益減少約人民幣1,186,480,000元及本公司權益持有人應佔權益增加約人民幣153,466,000元。

24. 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) 除於中期簡明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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
品牌管理費收入	2,015	2,798
向關聯公司出售建材	51	5,289
	2,066	8,087

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2024年6月30日止六個月

24. 關聯方交易 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

	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)
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	6,226	7,856
— 退休計劃供款	176	266
	6,402	8,122

25. 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日向高等法院提出對本公司的該呈請，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%註冊資本，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。

26. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2024年8月29日獲本公司董事會批准。



世茂集團

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

