



世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

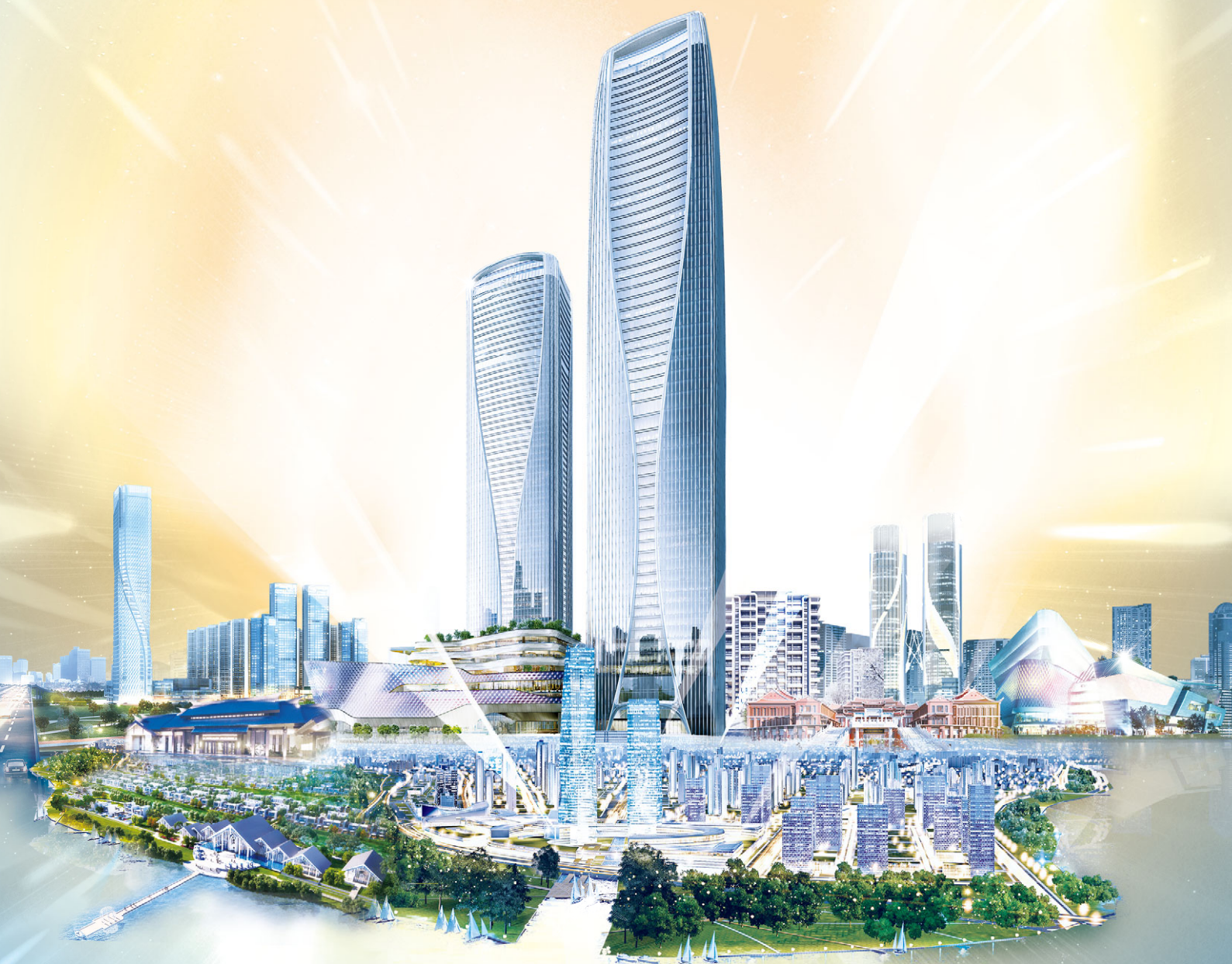
世茂集團控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 813

INTERIM REPORT 中期報告 2021



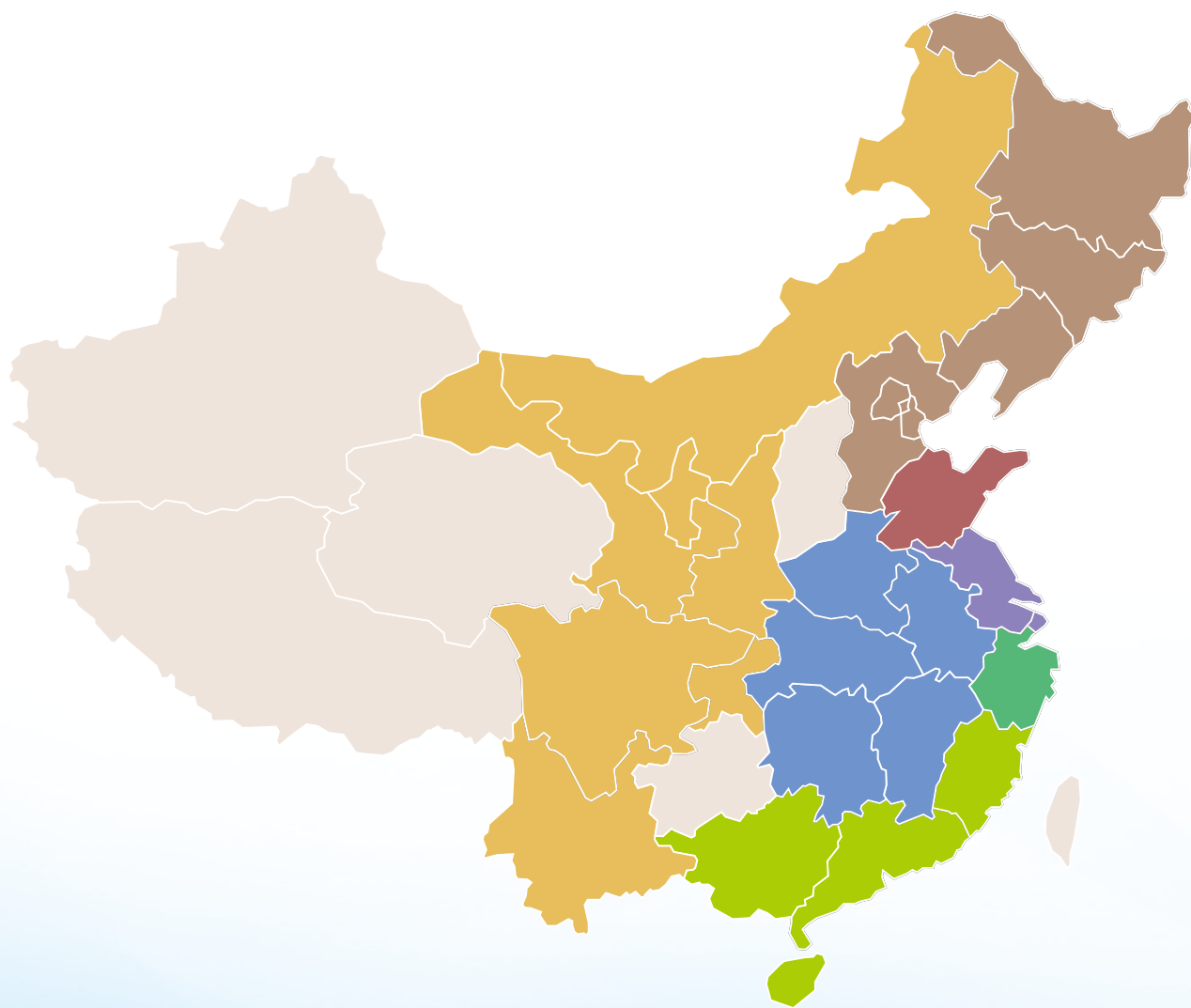


目錄

公司資料	4
主席報告	6
管理層討論與分析	11
企業管治及其他資料	26
中期財務資料審閱報告	37
中期簡明綜合資產負債表	38
中期簡明綜合全面收入報表	40
中期簡明綜合權益變動表	42
中期簡明綜合現金流量表	44
中期簡明綜合財務資料附註	45

優質土地儲備 遍佈全國

已進駐超過 **110** 個核心城市，
擁有 **424** 個項目，
共 **7,283** 萬平方米（權益前）土地儲備
（截至 2021 年 6 月 30 日止）



★ 浙江區

杭州世茂•風頌府
衢州國風瀾園
寧波世茂璀璨萬境
紹興雲築
寧波世茂璀璨瀾園

★ 華中區

長沙世茂璀璨風華
鄭州世茂振興璀璨熙湖
武漢世茂錦繡長江
合肥世茂國風
荊州世茂雲築濱江
武漢世茂十里星河

★ 山東區

德州世茂雲湖四季
濟南長清世茂廣場
濰坊世茂雲圖
濟南駿茂府
濟南世茂天悅

★ 華北區

北京世茂西山龍胤
北京佑安府
北京國風長安•雲棠
北京世茂IN三里
北京奧海明月
北京世茂天譽

★ 西部區

重慶世茂璀璨天城
世茂重慶中心
昆明世茂璀璨世家
西安世茂璀璨傾城
成都世茂雲環

★ 蘇滬區

鹽城南海未來城
南京錦繡雲麓
南京世茂天譽
上海雲湖漫城
南京世茂璀璨江山
南京世茂璀璨霄灣
南京蘇寧世茂璀璨雲著

★ 海峽公司

廣州世茂天越
東莞濱江紫雲花園
深圳龍崗世茂深港國際中心
深圳皇庭世茂裕璽
珠海世茂港澳口岸城
世茂三亞國際金融中心
福州世茂帝封江
寧德時代璟城
泉州惠安世茂璀璨壹號
平潭世茂海峽島
海口世茂璀璨濱江
佛山世茂國風濱江
福州長樂世茂璀璨天城
江門世茂碧海銀湖
肇慶世茂濱江壹號
南寧五象瀾庭府
東莞濱江璀璨花園
福州正榮世茂•棠悅山南

★ 香港特區

香港九龍大窩坪
香港維港滙

備註：以上僅列出重點項目



公司 資料

董事會

執行董事

許榮茂(主席)
許世壇(副主席及總裁)
湯沸
呂翼

非執行董事

葉明杰

獨立非執行董事

簡麗娟
呂紅兵
林清錦

審核委員會

簡麗娟(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)
簡麗娟
林清錦

提名委員會

林清錦(委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵

公司秘書

林綺薇

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心
第一座38樓
電話：(852) 2511 9968
傳真：(852) 2511 0287
互聯網址：www.shimaogroup.hk

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶及登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：813

投資者及傳媒關係

投資者關係部

電郵： ir@shimaogroup.com/
ir@shimaogroup.com.hk

電話： (852) 2511 9968

傳真： (852) 2511 0287

中期股息

中期股息：	每股普通股70港仙
暫停辦理股份	2021年9月27日(星期一)及
過戶登記手續：	2021年9月28日(星期二)
記錄日期：	2021年9月28日(星期二)
派付日期：	2021年11月5日(星期五)或前後
最後送交過戶	2021年9月24日(星期五)
文件時間：	下午4時30分



主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂集團控股有限公司（「世茂集團」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」）截至2021年6月30日止六個月中期業績報告。

市場和展望

2021年上半年，新冠疫情影響全球經濟的不確定性持續，面對複雜多變的國內外環境，黨中央統攬全局、果斷決策，持續鞏固拓展疫情防控和經濟社會發展成果，經濟發展呈現穩中加固、穩中向好態勢，並於上半年取得國內生產總值增長12.7%的傲人成績，以優異的答卷獻禮建黨100周年。



房地產市場方面，中央政府堅持「房住不炒」主基調及「穩地價、穩房價、穩預期」目標不變，多個部門協同監管，多維調控，力道精準，效果明顯。在去年推出「三道紅線」、「房貸集中度管理」基礎上，2021年上半年出台「住宅供地『兩集中』」，意味着繼開發商、銀行、購房者等層面的房地產相關調控政策之後，將地方政府供地納入調控，「管錢」及「管地」雙「管」齊下，圍繞四大主體的監管閉環業已形成。

相較於疫情下的2020年上半年，今年上半年全國商品房銷售額同比大幅增長38.9%至人民幣92,931億元，刷新歷史。隨着各項調控措施的效果顯現，預計下半年增速將有所回落。



杭州世茂中央廣場

物業開發 穩中求進

2021年，世茂秉持「以產品為核」的理念，對產品不斷進行研發創新，全方位打造優質居住體驗。同時，通過運營提效加快熱銷項目運轉節奏，上半年合約銷售額達人民幣1,528.0億元，較去年同期上升38%，完成全年銷售目標約46%，穩步實現「高品質增長」。本集團下半年預計可售資源達2,004萬平方米，可售貨值約人民幣3,600億元，當中一二線及強三線城市佔88%，一年以內佔75%，佈局核心區域且具備結構優勢，世茂有信心達成年度既定人民幣3,300億元的銷售目標。

2021年上半年，受「兩集中」供地政策影響，全國住宅用地供需規模下降，熱點城市土地競爭激烈，地價居高不下。本集團秉持一貫穩健的態度，審慎補充土地儲備，通過多元購地策略於「核心城市群」增加土地儲備301萬平方米，其中按土地總價來看，一二線及強三四線城市的佔比約95%。於2021年6月30日，本集團旗下擁有424個項目，分佈於全國逾110個核心城市，共7,283萬平方米（權益前）的優質土地，平均土地成本為每平方米人民幣5,554元。縱觀世茂發展版圖，土地儲備主要分佈在粵港澳大灣區及長三角區域。優質的土地儲備及相對合理的土地成本，為世茂持續實現「高品質增長」奠定了紮實良好的基礎。

多元「大飛機」 全速騰飛

為成就「百年世茂」的願景，本集團積極推進「大飛機戰略」的多元業務佈局——以物業開發為核心主體；以商業運營、酒店經營及物業管理為堅實雙翼；以高科技、醫療、教育、養老、文化等投資為平衡發展關鍵尾翼。這架全速騰飛的「飛機」，不僅提升了世茂在穿越市場週期的競爭力，也為實現可持續發展注入強勁的內驅力。

物業管理業務方面，2021年是世茂服務控股有限公司（「世茂服務」）「新三年發展規劃」的開局之年。站在過往基礎之上，世茂服務越戰越勇，攀高峰，創佳績，上半年收入及淨利潤分別同比上升170.6%及150.9%，業績增長率行業領先。在管面積及合約面積亦錄得大幅增長，截至2021年6月30日，世茂服務在管面積及合約面積分別達1.75億平方米及2.39億平方米。2021年，世茂服務將繼續秉持「以用戶為先，以品質為核，以數智驅動」的服務理念，再次升維業務與管理，切實打好開局之戰，為未來再立新標杆。

酒店業務方面，世茂始終專注於城市級以至世界級地標酒店的打造與經營。隨着國內疫情整體可控，世茂通過調整運營思路，側重拉動內需市場、不斷開拓創新，上半年整體酒店收入達人民幣9.72億元，較2020年同期大幅增長114.6%。截至2021年6月30日，世茂酒店佈局核心城市，擁有27家（含籌建）國際品牌酒店，136家（含籌建及輸出管理）自主品牌酒店。當中已開業的自持酒店有25家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店及香港東涌世茂喜來登酒店等，擁有客房數量8,600餘間。2021年下半年，長沙世茂希爾頓酒店於2021年7月隆重開業，成為世茂城市地標的又一力作。

商娛業務方面，世茂致力於打造不同類型的商業標杆項目。經過多年的發展，世茂目前已進駐36個城市，擁有76個（含籌建）商業及主題娛樂項目。報告期內，成都世茂廣場及廈門集美世茂廣場相繼開業，分別以「微度假生活方式中心」及「輕質生活方式中心」的獨特定位吸引多家品牌入駐，兩個項目開業招商率達100%。此外，以世茂自有IP「茂險王」為主題的親子洞穴探險樂園「探洞秘境」已於2021年7月開業。未來，世茂將持續推動多元業態環境的打造，契合消費者差異化的需求，優化用戶體驗，以實現投資價值的最大化。

穩健的財務策略

2021年上半年，各地政府持續強化房地產金融監管力度，房企融資及按揭額度持續收緊，放款減速。在行業整體降槓桿的大趨勢中，世茂敬畏監管和市場，長期堅持穩健財務政策，將風險防範置於重中之重，順勢而為。公司「三道紅線」持續達標，維持「綠檔」。本集團通過調整考核，保障按揭，加強回款，實現回款額人民幣1,161億元，較去年同期增加30.4%。同時動態調整投資節奏，保持現金流充裕，保證兌付節奏。於2021年6月30日，本集團賬面現金達人民幣823.8億元。淨負債率為50.9%，連續10年維持在60%以下。



濰坊世茂•璀璨公園

世茂提前採取防守措施，積極推進大型金融機構總對總合作，優化融資渠道和債務結構。報告期內，本集團成功發行10年期美元優先票據利率低至3.45%。此外，本集團與19家銀行簽訂13.15億美元等值四年期銀團貸款，利率進一步降低至LIBOR/HIBOR+2.95%。儘管行業信貸環境收緊，世茂與境內外60家金融機構維持穩定合作，未動用授信額度達人民幣約800億元。

在房地產行業向長期平穩健康發展轉型的大背景下，世茂一貫穩健的經營和財務表現，於資本市場更顯價值。報告期內，標準普爾將世茂的評級由「BB+」提升至「BBB-」，展望為「穩定」，是惠譽國際授予世茂「BBB-」評級後的第二個投資級評級。此外，本集團平均融資成本控制在5.6%行業較低的水平，為世茂在房地產行業分化中保持競爭優勢。

社會責任

2021年，世茂初心不改，心繫家國。在實現企業發展的同時，堅守社會責任。2021年7月，河南省面對有紀錄以來史上最強降雨，多地發生特大水災，世茂第一時間捐贈2,000萬港元，為支援河南省防汛搶險和災後重建工作貢獻力量。二十多年來，世茂積極投身公益領域，累計捐款超過人民幣17.5億元，公益項目覆蓋人口超過2,200萬。



珠海世茂港珠澳口岸城

綠色生態是城市可持續發展的保證，世茂積極發展綠色建築，截至2021年6月30日，綠色建築總面積達7,313萬平方米，較2020年末增長13.1%，其中LEED金級建築6座。同時，世茂廣泛應用節能減排技術，普及更新小區的節能環保設備，打造「綠色社區」，積極推動環保理念的傳播，為城市賦能。

中期股息

為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）宣派截至2021年6月30日止六個月中期股息每股70港仙（股東可選擇以現金及／或股份收取）（2020年上半年：中期股息60港仙及特別股息10港仙，合共每股70港仙）。

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、合作夥伴、地方政府和客戶，以及與本公司共同努力的董事、管理層和全體員工，致以衷心的感謝和深切的敬意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴大家的支持及關注。艱難方顯勇毅，磨礪始得玉成。面對新時代和發展新格局，世茂將繼續堅持精細化管理，持續加強風控，夯實核心競爭力，深化可持續發展，在實現百年企業的道路上做實幹前行的「奮鬥者」和銳意進取的「創造者」。

許榮茂

主席

香港，2021年8月30日

管理層 討論與分析



文昌•世茂怒放海

業務回顧

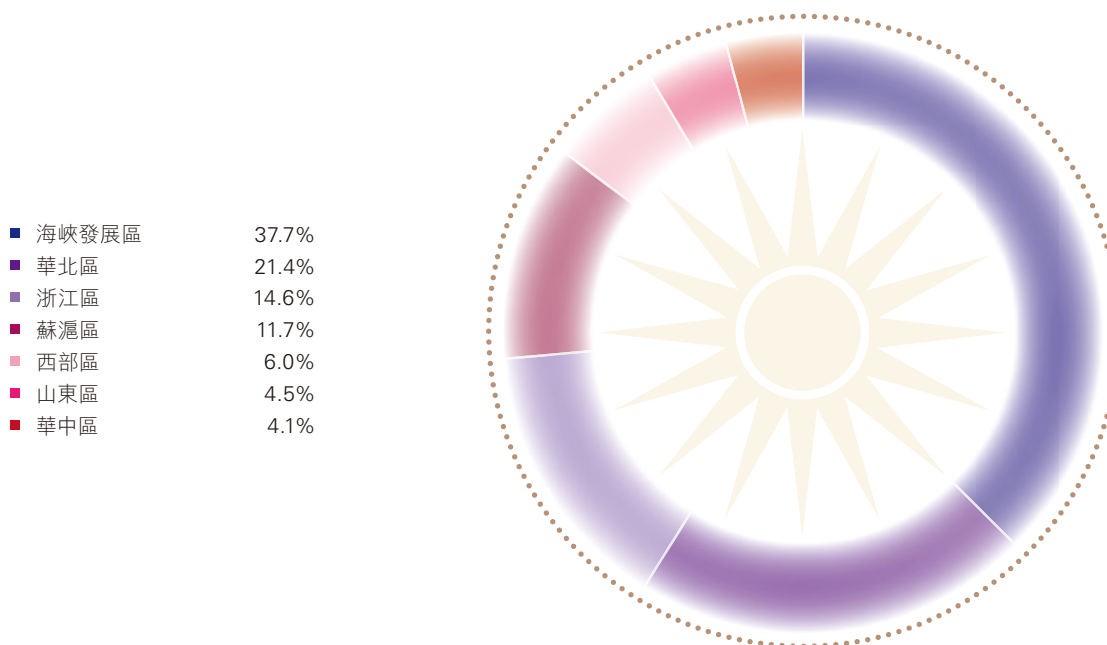
物業銷售

1) 入賬銷售收入

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2021年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣734.0億元，較2020年同期人民幣645.5億元增長13.7%。期內物業銷售收入為人民幣665.2億元，佔

收入總額的90.6%，較2020年同期增長8.2%。2021年上半年入賬銷售面積為405.2萬平方米，較2020年同期增長2.6%；平均入賬銷售價格為每平方米人民幣16,416元(不含稅)。

2021年上半年按區域劃分的入賬銷售額如下：



2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2021年上半年本集團合約銷售額達人民幣1,528.0億元，較去年同期上升38.3%，完成全年銷售目標約46.3%。累計合約銷售總面積為861.0萬平方米，較去年同期上升36.7%；平均銷售價格為每平方米人民幣17,746元；合約銷售增速持續領先同業，穩步實現「高品質增長」。

2021年上半年，「房住不炒」主基調不變，多個城市調控加碼。本集團以穩應對，對產品不斷進行研發創新，同時加快熱銷項目運轉節奏，通過運營提效助力業績穩步向前。展望2021年下半年，本集團將推出約1,151萬平方米的可售面積，連同截至2021年6月30日止約853萬平方米的可售面積，本集團於2021年下半年可出售總面積約為2,004萬平方米。

2021年下半年可供銷售之重點項目如下：

項目	可售面積 (平方米)
海口新大洲	105,933
深圳龍崗	90,630
海口濱江	84,467
廣州曾江	82,222
江門崖門	79,684
福州泉頭	73,991
福州帝封江	70,137
珠海人工島	68,620
溫州虹橋	104,155
長沙遠大路	92,336
杭州錦南	71,215
紹興大越路	64,662
杭州笕橋	53,433
杭州臨安	37,031
南通長泰路	71,551
南京江浦G24	68,776
昆山震川路	61,745
南京興智科技園	32,528
重慶千廝門	58,384
小計(上述重點項目)	1,371,500
2021年下半年可供銷售之其他項目	10,130,225
已竣工之庫存	2,450,240
截至2021年6月30日止未竣工之可供銷售項目	6,083,868
合計	20,035,833

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2021年上半年，本集團在建面積達5,070萬平方米，竣工的總樓面面積約為716萬平方米，較去年同期的466萬平方米上升54%。展望2021年，本集團計劃全年在建面積約5,500萬平方米，竣工總樓面面積約1,400萬平方米，保持有品質的持續增長態勢。

4) 審慎補充優質土地儲備，為「高品質增長」奠定紮實基礎

受「兩集中」供地政策影響，全國住宅用地供需規模下降，熱點城市土地競爭激烈，地價居高不下。本集團秉持一貫穩健的態度，審慎補充土地儲備，通過多元購地策略於「核心城市群」增加土地儲備301萬平方米，其中按土地總價來看，一二線及強三四線城市的佔比約95%。於2021年6月30日，本集團旗下擁有424個項目，分佈於全國逾110個核心城市，共7,283萬平方米(權益前)的優質土地，平均土地成本為每平方米人民幣5,554元。縱觀世茂發展版圖，土地儲備主要分佈在粵港澳大灣區及長三角區域。優質的土地儲備及相對合理的土地成本，為世茂持續實現「高品質增長」奠定了紮實良好的基礎。

本集團於報告期內獲取土地如下：

序號	新增土地	用途	土地成本	總計劃 建築面積	每平方米	世茂 股權佔比
			(應佔權益) (人民幣百萬元)	(權益前) (千平方米)	成本 (人民幣元)	
1	杭州笕橋項目	商住	1,742	153	11,392	100%
2	杭州天目醫藥港地塊	商住	1,211	249	7,264	67%
3	江門新會項目	住宅、商服、商務金融用地	530	211	5,018	50%
4	龍岩市P20地塊	商住	138	73	6,333	30%
5	南京雨花台区板橋街道板橋市場G2地塊	商住	518	149	10,555	33%
6	寧波江北慈城綜合體	商住	1,984	194	10,215	100%
7	寧德連城路P02地塊	住宅用地	187	106	5,887	30%
8	寧德連城路P03地塊	住宅用地	154	79	6,546	30%
9	寧德連城路P04地塊	住宅、商服、商務金融用地	259	166	5,194	30%
10	衢州智慧新城錢家山地塊	商住	1,150	142	16,205	50%
11	深圳橫崗老街項目	商住	681	750	3,629	25%
12	台州黃岩區萃華街南側、鹿鳴路西側地塊	商住	519	86	6,013	100%
13	天水郡項目A3地塊	商住	82	56	2,868	51%
14	徐州鼓樓區龜山8-2、8-3地塊	住宅、商業、商務金融用地	140	85	3,204	51%
15	鹽城南海未來城	商住	769	167	7,672	60%
16	揚州市GZ189地塊	商住	222	62	10,486	34%
17	張家港張地A04-F號地塊	住宅用地	383	29	13,028	100%
18	長沙網掛129號	商住	846	113	7,462	100%
19	資陽紫悅府	住宅用地	300	142	2,118	100%
總計			11,815	3,013	6,659	



東莞世茂 | 佳兆業•璀璨時代

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。

2021年上半年，面對複雜的市場環境，世茂始終保持穩健的發展步伐。隨著疫情的緩解，世茂在管商業項目的銷售和客流均較去年同期大幅增長。其中，濟南世茂廣場以創新營銷、創新場景及內容優化升級，五一期間項目累計實現銷售逾人民幣4,200萬元，創開業以來的歷史新高；客流量超62萬人次，較2019年同期提升13%。成都世茂廣場及廈門集美世茂廣場於報告期內相繼開業，分別以「微度假生活方式中心」及「輕質生活方式中心」的獨特定位吸引多家品牌入駐，兩個項目開業招商率均達100%。在文娛業務方面，上海世茂精靈之城主題樂園延續了開業以來的市場熱度，開業一周年累計接待客量破百萬，累計實現銷售破億元。此外，以世茂自有IP「茂險王」為主題的親子洞穴探險樂園「探洞秘境」已於2021年7月開業。未來，世茂將持續推動多元業態環境的打造，契合消費者差異化的需求，優化用戶體驗，以實現投資價值的最大化。



南寧五象世茂中心

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從事物業管理業務。2021年是世茂服務「新三年發展規劃」的開局之年。站在過往基礎之上，世茂服務越戰越勇，攀高峰，創佳績，上半年收入及淨利潤分別同比上升170.6%及150.9%，業績增長率行業領先。在管面積及合約面積亦錄得大幅增長，截至2021年6月30日，世茂服務在管面積及合約面積分別達1.75億平方米及2.39億平方米。2021年上半年，外拓合約面積超越去年全年水平，達到27.1百萬平方米，完成全年目標的87%。外拓業態種類豐富，客戶大而優質。

2021年，世茂服務以「中國領先的城市全場景生活服務商」為定位，打造以基礎物業管理服務、增值服務和智慧城市服務三大業務組合的「1+1+X」業務體系。基礎物業管理服務通過「內生+外延」做大規模，做優品質和效率。增值服務圍繞用戶和資產布局高潛力賽道，打造專業化能力。智慧城市服務面向政府，做好市政服務管家、資產經營助手和發展合作夥伴。世茂服務將繼續秉持「以用戶為先，以品質為核，以數智驅動」的服務理念，再次升維業務與管理，切實打好開局之戰，為未來再立新標杆。

酒店經營

截至2021年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有25家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店、上海世茂皇家艾美酒店、廈門康萊德酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、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及世茂御榕·武夷度假酒店等。目前本集團自持酒店擁有客房數量8,600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、廈門凡象酒店及武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量超1,100間。2021年國內疫情整體可控，但國外新冠病例數仍在不斷增加，國內酒店市場以內循環為主。世茂酒店通過調整運營思路，側重拉動內需市場、不斷開拓創新，上半年整體收入達人民幣9.72億元，較2020年同期增長114.6%。

2021年上半年，世茂酒店側重於節假日的銷售，各類國定假期收入相較2020年同期有所增加。上海佘山世茂洲際酒店的水下景觀房及水下餐廳完成升級改造。與此同時，作為酒店行業跨界的先行者，世茂酒店和眾多品牌展開合作，如泛心理學媒體KnowYourself、九號科技及以中國李寧為代表的國潮品牌等，為賓客們構建連接品質生活的多元化平台。同時，繼續深化現有線上平台的銷售，包括攜程、飛豬和微信商城，2021年上半年實現總銷售額近人民幣4,000萬元。

2021年下半年，世茂將拓展線上內容平台，包括小紅書及抖音，啟動品效合一的整合營銷策略，通過世茂酒店業主品牌，聯動旗下的矩陣傳播和推廣，賦能酒店更多內容化屬性，以提升世茂酒店品牌形象及旗下酒店的知名度。另外，長沙地標性建築之一——長沙世茂希爾頓酒店於2021年7月隆重開業，進一步壯大世茂酒店的城市地標版圖。

截止2021年6月30日，世茂已擁有27家(含籌建)國際品牌酒店，136家(含籌建及輸出管理)自主品牌酒店，客房總數突破32,000間，年接待客流超過660萬。2021年上半年新簽約酒店18家，其中一二線城市酒店佔比近60%，全服務酒店佔比83%。新開業4家輸出管理自主品牌酒店，包括沅陽世御酒店、鎮江茂御一泉賓館、上海崇明由由世御別墅酒店及雲南紅河建水和院世御精品酒店，自主品牌開業酒店數量達19家。

股本變動／大股東增持

因應證券市場的大幅波動，大股東於2021年1月至7月期間多次於市場增持本公司股份合共686.25萬股，涉資約1.42億港元，充分顯示大股東對本公司整體業務發展及增長充滿堅定的信心。此外，董事會亦安排本公司在適時情況下通過回購公司股份，優化公司股本結構，為股東創造價值，及展示對自身業務和前景的肯定，於2021年7月已回購400萬股本公司股份。

財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	2021年上半年 人民幣百萬元	2020年上半年 人民幣百萬元
收入	73,401	64,553
毛利	21,013	19,512
經營利潤	15,828	15,623
股東應佔利潤	6,283	5,266
每股盈利－基本(人民幣分)	178.03	152.58

收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣734.01億元(2020年上半年：人民幣645.53億元)，較2020年同期增加13.7%。本集團90.6%(2020年上半年：95.2%)的收入來自物業銷售，9.4%(2020年上半年：4.8%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務。

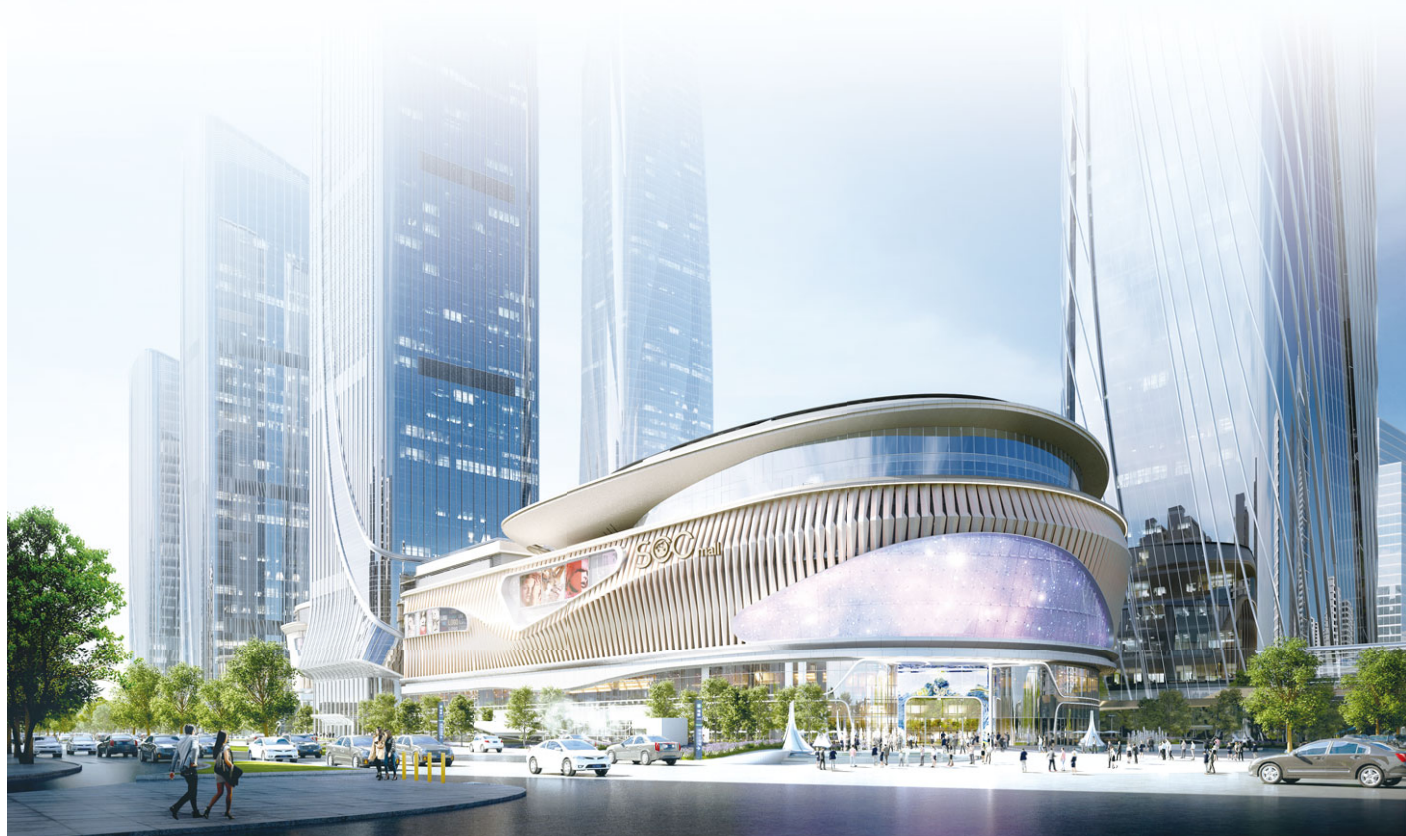
收入的組成分析如下：

	2021年上半年 人民幣百萬元	2020年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	66,521	61,466
酒店經營收入	972	453
商業運營收入	947	734
物業管理收入及其他	4,961	1,900
合計	73,401	64,553

* 收入不包括關聯方收入或本集團收入。

紹興世茂雲圖





深圳龍崗世茂深港國際中心

(i) 物業銷售

截至2021年及2020年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2021年上半年		2020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	1,544,457	25,084	1,534,514	17,348
華北區	568,460	14,213	208,645	8,333
浙江區	430,827	9,741	635,264	13,692
蘇滬區	570,593	7,807	649,157	11,870
西部區	427,123	4,006	555,973	5,974
山東區	329,380	2,969	243,265	2,751
華中區	181,395	2,701	122,950	1,498
合計	4,052,235	66,521	3,949,768	61,466

(ii) 酒店收入

酒店經營收入載列如下：

	開業日期	2021年上半年 人民幣百萬元	2020年上半年 人民幣百萬元
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	65	26
上海世茂皇家艾美酒店	2006年9月	99	29
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	93	54
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	10	4
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	43	22
福州世茂洲際酒店	2014年1月	38	24
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	38	24
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	13	10
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	20	16
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	11	3
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	54	23
廈門康萊德酒店	2016年8月	75	35
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	25	15
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	30	14
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	31	19
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	29	16
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	134	86
世茂御榕武夷度假酒店	2020年9月	24	—
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	40	—
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	68	—
其他		32	33
合計		972	453

截至2021年6月30日止六個月，酒店經營收入由2020年同期的人民幣4.53億元增加約114.6%至人民幣9.72億元。收入增加主要由於在中國新型冠狀病毒疫情受到控制及經濟復甦以及新酒店開業。



杭州世茂智慧之門

(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他

截至2021年6月30日止六個月，商業運營收入為人民幣9.47億元，較2020年同期的人民幣7.34億元上升約29.0%，租金收入則增加24.8%。商業運營收入增加主要由於新冠疫情受控，故相比2020年上半年，2021年上半年的商業樓宇及辦公大樓出租率均有所上升，以及客流量激增。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2021年上半年 人民幣百萬元	2020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	112
北京世茂大廈	2009年7月	77	75
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	4	2
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	31	40
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	13	16
上海世茂商都	2010年11月	9	17
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	5	5
昆山世茂廣場	2012年4月	29	25
濟南世茂廣場	2014年5月	79	76
南京海峽城(商業)	2014年12月	29	18
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	27	23
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	11	17
上海世茂大廈	2018年12月	38	18
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	42	23
深圳世茂前海中心	2020年7月	42	—
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	15	—
成都世茂廣場	2021年4月	12	—
雜項租金收入		57	37
租金收入小計		629	504
商業運營相關服務收入		318	230
合計		947	734

截至2021年6月30日止六個月，物業管理收入及其他為人民幣49.61億元，較2020年同期的人民幣19.00億元上升約161.1%，主要是由於物業管理服務、社區增值服務及城市服務收入大幅增加。

銷售成本

銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣450.41億元增加16.3%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣523.88億元，與銷售增長一致。

銷售成本的分析如下：

	2021年上半年 人民幣百萬元	2020年上半年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	44,955	40,653
資本化借貸成本	3,446	2,986
酒店、商業運營、物業管理和其他直接經營成本	3,595	1,016
銷售稅	392	386
合計	52,388	45,041

投資物業公允價值收益－淨額

於回顧期內，本集團錄得公允價值收益總額約為人民幣5.34億元(2020年上半年：人民幣3.09億元)，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。扣除遞延所得稅約人民幣1.33億元後的公允價值收益淨額合共人民幣4.01億元(2020年上半年：人民幣2.32億元)。

營銷及市場推廣成本和行政開支

由於受市場波動加劇以及上半年部分城市受疫情影響，本集團對應開展了一些創新的營銷活動，因此導致當期營銷費用大幅增加。然而其中可售物業營銷及市場推廣成本和行政開支佔2021年上半年合約銷售的比例微降至2.7%(2020年上半年：2.8%)，處於行業較有競爭力水平。

融資(成本)／收入－淨額

融資收入淨額為人民幣3.89億元(2020年上半年：融資成本淨額為人民幣7.14億元)，主要是由於2021年上半年的匯兌收益所致。

應佔聯營公司及合營企業業績

於2021年上半年，應佔聯營公司及合營企業利潤由2020年同期的人民幣0.74億元增至約人民幣1.56億元，主要是由於確認廣州亞運城項目、天津津南項目等錄得的利潤所致。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣68.96億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣31.05億元(2020年上半年：人民幣69.61億元，其中土地增值稅為人民幣31.46億元)。土地增值稅減少主要由於毛利率下降所致。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤由2020年上半年約人民幣52.66億元增加19.3%至2021年上半年的人民幣62.83億元，主要是由於收入、毛利等核心利潤增加。

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收益、應佔聯營公司及合資企業業績、借貸產生的匯兌收益及虧損、金融資產減值撥備以及折舊和攤銷的稅務影響。

撇除稅後主要非經常性或非現金項目的淨影響，年內股東應佔核心業務淨利潤上升11.5%至約人民幣61.99億元（2020年上半年：人民幣55.58億元，不含出售部分世茂服務股權之收益）。2021年上半年的股東應佔核心業務淨利潤率為12.5%。

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，即集團按所持份額為聯營公司及合營企業提供的資金投入，集團根據項目開發計劃相應投入增加人民幣96億元。該等款項預計將於一至三年內收回。

流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團仍為「綠檔」企業，「三道紅線」法規指標均達標且穩定。

	於6月30日 2021年	於12月31日 2020年
淨負債率 ¹	50.9%	50.8%
剔除預收款項後的資產負債率 ²	68.0%	68.3%
現金短債比 ³	1.19	1.16

1 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（不包括2020年8月1日後所發行金額為人民幣15.5億元的永續資本工具）計算。

2 資產負債率按負債總額減預收款項（包括合約負債及有關增值稅）除以資產總額（不包括2020年8月1日後所發行金額為人民幣15.5億元的永續資本工具）減預收款項（包括合約負債及有關增值稅）計算。於2021年6月30日，合約負債及有關增值稅約為人民幣1,199億元。

3 現金短債比按現金及現金等價物減預售監管資金除以短期借貸計算。於2021年6月30日，預售監管資金約為人民幣219億元。

於2021年6月30日，本集團的借貸還款期載列如下：

	人民幣百萬元
銀行借貸及其他金融機構借貸以及債券	
一年以下	34,649
一年至兩年	53,151
兩年至五年	31,368
五年以上	5,511
優先票據	
一年以下	9,794
一年至兩年	6,445
兩年至五年	9,647
五年以上	13,949
合計	164,514

融資活動

本集團繼續秉承穩健的財務策略，充分保持融資優勢，以及合理和健康的債務結構。本集團有充足的可用現金，以確保財務狀況安全。借貸總額由2020年12月31日約人民幣1,451.4億元增加13.3%至2021年6月30日約人民幣1,645.1億元；於2021年6月30日，短期借貸約佔27.0%，長期借貸約佔73.0%。

2021年上半年，本集團合理開展融資活動。一方面，抓住資本市場的機會，獲得規模更大、成本更低、期限更長的融資。於2021年1月，發行8.72億美元的優先票據，票面利率為3.45%，期限為10年，創本集團境外優先票據利率最低記錄。另一方面，本集團推進與大型銀行的戰略合作關係，保障按揭額度，有力地支持銷售收款。

於2021年6月30日，本集團與逾60家境內外金融機構保持緊密的戰略合作關係，未動用的銀行及其他金融機構融資額度為人民幣800億元。

得益於良好的發展及多元化的融資渠道，於2021年6月30日，綜合融資成本為5.6%，維持行業較低水平。



世茂蓮花山小鎮

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自美元及港元借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施抵禦匯率波動的風險。

首先，位於香港的物業未來的銷售，可以對沖部分外匯敞口風險。

其次，本集團也購買了一定比例的金融衍生工具。

資產抵押

於2021年6月30日，本集團已抵押賬面總值人民幣801.40億元的物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途的落成物業以及受限制現金，作為本集團所獲銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣413.11億元。

資本及物業開發開支承擔

於2021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630.85億元。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團共僱用30,418名僱員，其中5,625名從事物業開發。年內，薪酬總額約為人民幣16.23億元。本集團採用按工作表現釐定獎金的制度提高僱員的積極性。本公司董事會（「董事會」）已於2011年12月30日及2021年5月3日分別採納兩個本公司股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，鼓勵其繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。員工培訓方面，本集團亦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。



廣州世茂珠江天鵝灣

企業管治 及其他資料

董事及高級管理層簡介

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，71歲，為世茂集團控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)主席、執行董事及本集團創辦人。許先生在物業發展、物業投資及酒店經營業務方面擁有超過31年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現擔任中國人民政治協商會議(「政協」)第十三屆全國政協常務委員、中國僑商聯合會會長、中華海外聯誼會副會長、香港新家園協會創會會長兼董事會主席、香港僑界社團聯會主席、香港友好協進會副會長及中華紅絲帶基金執行理事長等職務。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。



許先生亦為本公司附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間在上海證券交易所上市之公司)的非執行董事長及世茂國際控股有限公司的主席及董事。許先生為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部定義之本公司主要股東Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司主席及執行董事。許先生是許世壇先生(本公司副主席、總裁及執行董事以及本公司附屬公司世茂服務控股有限公司(「世茂服務」，一間在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司)的主席和執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的父親。

許世壇(副主席及總裁)

許世壇先生，44歲，於2000年3月加盟本集團，分別自2004年11月17日、2008年4月21日及2019年1月30日起出任本公司的執行董事、副主席及總裁。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，於物業發展和管理方面擁有逾22年經驗。許世壇先生為上海市政協委員及香港新家園協會會長。許世壇先生亦為上海世茂的董事以及世茂服務的主席和執行董事。許世壇先生為本公司主席、執行董事及控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))許榮茂先生的兒子及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的弟弟。



煙台世茂海灣1號

湯沸

湯沸女士，50歲，自2004年7月起加盟本集團及於2013年2月6日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁，負責本集團的財務管理。湯女士亦為世茂服務的非執行董事。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過27年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。湯女士為國際財務管理協會的高級國際財務管理師及國際會計師公會(「AIA」)的會員。她亦被評為2018年度AIA中國十大國際會計師之一。

呂翼

呂翼先生，37歲，自2008年起加盟本集團及於2020年1月2日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁及本集團旗下最大的地區發展總監，負責本集團於海峽地區(主要包括福建、廣東及海南等地)的整體營運、發展及管理。呂先生於浙江大學取得碩士學位，在房地產經營管理方面已累積超過12年豐富經驗。

非執行董事

葉明杰

葉明杰先生，43歲，於2021年1月1日獲委任為本公司非執行董事。葉先生亦為世茂服務的執行董事及總裁。葉先生自2004年2月加盟本集團，並先後出任本集團助理總裁及本集團工程管理中心負責人，於2018年1月獲晉升為本集團副總裁，負責監督本集團的工程管理及世茂服務的業務營運。葉先生畢業於中國同濟大學的工程管理專業，於物業管理及相關行業擁有超過15年經驗。葉先生於2019年6月至2023年6年間獲中國房地產業協會委任為商務寫字樓等級評價標準評審委員會專家，並於2021年3月30日獲當選為中國物業管理協會第五屆理事會的名譽副會長。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，66歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過30年經驗。簡女士是亞洲資產管理有限公司董事總經理及控股股東。簡女士為獲香港證券及期貨事務監察委員會認可的持牌負責人員。簡女士目前於以下於聯交所上市的公司之董事會出任獨立非執行董事：富豪酒店國際控股有限公司、四海國際集團有限公司、映美控股有限公司及世茂服務。簡女士曾於2017年至2019年於茂宸集團控股有限公司及於2008年至2020年於中國航天萬源國際(集團)有限公司出任獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所上市。簡女士亦於2011年至2020年於中航國際船舶控股有限公司(曾於新加坡證券交易所有限公司凱利版上市的公司，於2020年3月4日私有化及除牌)出任獨立董事。簡女士亦是香港會計師公會會員、香港董事學會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。



杭州世茂錢塘天譽

呂紅兵

呂紅兵先生，54歲，自2004年11月17日起出任本公司獨立非執行董事。呂先生於1991年取得華東政法大學的法學碩士學位並在國內企業及證券法方面擁有超過28年經驗。呂先生現任於深圳證券交易所主板上市的山東航空股份有限公司、於上海證券交易所主板上市的上海新黃浦實業集團股份有限公司以及於上海證券交易所科創板上市的中科寒武紀科技股份有限公司的獨立董事。呂先生曾於2014年至2020年於上海證券交易所上市的上海申通地鐵股份有限公司出任獨立董事；及於2017年至2020年於聯交所上市的香港華信金融投資有限公司出任獨立非執行董事。呂先生是國浩律師事務所的首席執行合夥人、中華全國律師協會副會長、上海國際經濟貿易仲裁委員會委員及仲裁員、上海仲裁委員會委員及仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外經貿大學客座教授、中國證券監督委員會上市公司併購重組專家諮詢委員會委員及上海證券交易所上市委員會委員。

林清錦

林清錦先生(別名：Jacob Lam)，60歲，自2006年6月1日起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位，並為皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的資深會員。由2003年至2006年，林先生是皇家特許測量師學會中國分會(Royal Institution of Chartered Surveyors China Group)的副會長。林先生是中國土木工程學會會員，並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監理協會的顧問，並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過19年。林先生於物業發展和建築業擁有37年經驗，並曾為建築承包商，包括瑞安承建有限公司、中國建築工程總公司及合和建築有限公司工作。由1990年至1991年間，林先生受聘為工料測量師並於倫敦工作。在1996年移民澳洲並於悉尼經營項目管理公司之前，林先生曾於若干顧問公司及香港政府建築署工作。由1994年至1996年間，林先生於內地多個投資項目中出任 Sino Regal Ltd. (HK)的項目總監。林先生於1998年成立測量及管理顧問公司後，一直參與多個中國內地及澳門大型項目，包括在北京奧林匹克公園內興建酒店、辦公大樓及商業綜合中心等涉及2008年北京奧運會的項目。2016年10月，林先生公司合併加入信永中和工程管理有限公司，並於2016年10月1日成為合夥人。

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自本公司2020年年報刊發以來之董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
呂紅兵先生	獲委任為中科寒武紀科技股份有限公司之獨立董事（一間於上海證券交易所科创板上市之公司）。

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

股份獎勵計劃

世茂集團股份

本公司董事會（「董事會」）已於2011年12月30日（「該採納日期」）採納本公司的股份獎勵計劃（「世茂集團股份獎勵計劃」）。世茂集團股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團之入選僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展効力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。根據世茂集團股份獎勵計劃，可授予的股份的最高數量為本公司於該採納日期已發行股份數量的2%（即69,319,016股本公司股份（「世茂集團股份」））。

於截至2021年6月30日止六個月內，本集團根據股份獎勵計劃授出合共5,394,354股世茂集團股份予若干執行董事及入選僱員，包括授出55,325股世茂集團股份予許世壇先生、51,731股世茂集團股份予湯沸女士及41,809股世茂集團股份予呂翼先生，該等人士皆為本公司董事。此外，截至2021年6月30日止六個月內，已歸屬之獎勵股份為4,324,312股世茂集團股份。

世茂服務股份

董事會已於2021年5月3日採納另一本公司股份獎勵計劃（「世茂服務股份獎勵計劃」），以挽留人才及獎勵彼等對本集團、世茂服務及其附屬公司所作的貢獻。根據世茂服務股份獎勵計劃，可授予的股份的最高數量為本公司全資附屬公司持有之7,091,919股世茂服務股份。

於截至2021年6月30日止六個月內，本集團根據世茂服務股份獎勵計劃授出合共6,865,821股世茂服務股份予若干董事及入選僱員，包括授出57,129股世茂服務股份予許世壇先生、53,418股世茂服務股份予湯沸女士、43,172股世茂服務股份予呂翼先生及1,104,728股世茂服務股份予葉明杰先生，該等人士皆為本公司董事。截至2021年6月30日止六個月內，並無世茂服務獎勵股份已歸屬。



溫州鹿宸印

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2021年6月30日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(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	2,305,605,442 (附註1)	65.172%
許世壇	實益擁有人	3,537,177 (附註2)	0.100%
湯沸	實益擁有人	1,241,103 (附註3)	0.035%
呂翼	實益擁有人	546,897 (附註4)	0.015%
葉明杰	實益擁有人	265,086 (附註5)	0.007%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair Investments Limited（「Gemfair」）持有的1,947,984,000股世茂集團股份及由世盈財經有限公司（「世盈財經」）持有的357,621,442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。
5. 所披露的權益包括根據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)	67.398%
	其他	6,865,821 (附註2)	0.290%
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%
呂翼	實益擁有人	43,172 (附註3)	0.002%
葉明杰	實益擁有人	1,104,728 (附註3)	0.047%

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55.064%及10.109%權益。Gemfair及世盈財經均為許榮茂先生全資擁有。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世茂服務股份獎勵計劃授予的6,865,821股世茂服務股份被視為擁有的權益。Best Cosmos(作為根據世茂服務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. 所披露的權益指根據世茂服務股份獎勵計劃授予的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2021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2021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	1,947,984,000	55.064%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	55.064%
世盈財經	附註3	357,621,442	10.109%
The Capital Group Companies, Inc.	附註4	211,767,000	5.986%

附註：

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

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2021年6月30日止六個月內以下董事被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務所擁有權益。

本公司主席兼執行董事許榮茂先生目前透過若干私人公司(統稱「私人集團」)在中國擁有物業權益。

董事(包括擁有私人集團業務權益的董事)將於有需要時根據本公司的組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何本公司董事會決議案放棄表決權。

根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司訂立協議如下：

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

企業管治

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

董事會

董事會共有八名董事，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。

所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本中期報告「董事及高級管理層簡介」一節。本公司董事擁有多元化的業務及專業知識，確保董事會具備所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察其事務。

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。

董事會負責履行上市規則附錄14所載的《企業管治守則》(「守則」)守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責。董事會的主要企業管治職責及職能為制定及檢討本公司企業管治之政策及常規、檢討及監察本公司董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規、制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則以及檢討本公司遵守守則之情況及審閱載於年報的企業管治報告所披露的資料。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，全部皆為獨立非執行董事，包括簡麗娟女士(審核委員會的主席)、呂紅兵先生及林清錦先生。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師及向董事提供建議和意見。

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草案及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有審核委員會成員，以供彼等評論及存檔。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，討論任何核數期間的重要事項，並適當考慮任何由本公司負責會計及財務匯報之職員、監察主任或核樓師提出的事項。審核委員會於中期及全年報告提呈董事會前審閱該等報告。審核委員會審閱本公司中期及全年報告時，委員會不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注會計準則、上市規則及相關法律規定的遵守情況。

審核委員會與本公司核數師已審閱本集團截至2021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）、簡麗娟女士及林清錦先生。

薪酬委員會的主要職能是評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的購股權計劃、股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

提名委員會

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）、簡麗娟女士及呂紅兵先生。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉。如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

公司秘書

林綺薇女士為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會政策、程序及所有適用法例和規則。公司秘書透過主席及副主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則為董事進行證券交易的操守守則。在本集團公布中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，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2021年6月30日止六個月內已遵守標準守則內列載的所須標準。

企業管治守則

截至2021年6月30日止六個月內，本公司一直遵守守則所載的守則條文，惟下列一項偏離除外。

由於董事會主席行程臨時變動，因而未能根據守則的守則條文第E.1.2條的規定出席本公司於2021年6月8日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2021年6月30日止六個月內，

- (1) 上海世茂(為本公司的附屬公司)贖回本金總額為人民幣800,000,000元於2021年2月7日到期固定利率為6.43%的中期票據及本金總額為人民幣700,000,000元於2021年3月8日到期固定利率為6.33%的中期票據。
- (2) 世茂集團股份獎勵計劃的受託人根據世茂集團股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總代價約173,164,000港元在市場購入合共7,500,000股世茂集團股份。

除上文所披露外，於截至2021年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

選擇收取公司通訊之語言版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaogroup.hk)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本中期報告，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心54樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

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

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會議決向於2021年9月28日(星期二)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股70港仙。中期股息將以現金支付，惟合資格股東(登記地址位於香港境外的若干股東除外)(「合資格股東」)將有權選擇以收取本公司之新繳足普通股(「代息股份」)代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取中期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准根據此項計劃所發行之代息股份上市及買賣後，方可作實。載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格(如適用)預期將於2021年10月11日(星期一)或前後發送給本公司股東。預期中期股息單或代息股份的股票將於2021年11月5日(星期五)或前後發送給合資格股東。

本公司將於2021年9月27日(星期一)及2021年9月28日(星期二)兩天暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有獲派中期股息的資格。上述兩天內將不會辦理股份過戶登記手續。為符合獲派中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年9月24日(星期五)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2021年8月30日



羅兵咸永道

致世茂集團控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第38頁至第76頁的中期財務資料，此中期財務資料包括世茂集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2021年6月30日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收入報表、中期簡明綜合權益變動表 and 中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年8月30日

	附註	未經審核 2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	17,015,217	16,864,312
使用權資產	7	8,211,952	8,316,268
投資物業	6	66,504,509	63,175,590
無形資產	6	4,408,914	3,826,812
按權益法入賬的投資	8	30,448,178	30,936,756
應收關聯方款項	9	5,116,588	1,978,774
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	10	1,693,874	1,974,946
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	166,347	168,016
遞延所得稅資產		3,300,296	3,231,065
其他非流動資產	12	3,551,629	3,722,189
		140,417,504	134,194,728
流動資產			
存貨		321,978,760	313,787,270
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	13	23,574,724	21,387,554
收購土地使用權的預付款項	12	11,094,618	13,483,055
預付所得稅		4,560,527	4,452,805
應收關聯方款項	9	42,556,803	33,978,392
衍生金融工具		—	2,337
受限制現金	14	7,616,190	7,428,982
現金及現金等價物	14	74,768,698	61,038,027
		486,150,320	455,558,422
總資產		626,567,824	589,753,150
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	15	362,850	362,850
股份溢價	15	5,453,319	5,710,157
儲備			
— 保留盈利		72,738,301	69,756,582
— 其他儲備		12,062,010	12,172,471
		90,616,480	88,002,060
非控制性權益			
永續資本工具		5,141,000	5,141,000
其他非控制性權益		67,177,169	59,351,692
		72,318,169	64,492,692
總權益		162,934,649	152,494,752

	附註	未經審核 2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	16	120,071,385	108,602,305
租賃負債	7	44,915	39,452
遞延所得稅負債		9,095,359	8,520,394
		129,211,659	117,162,151
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	17	108,269,682	102,506,442
應付股息		3,238,090	—
合約負債		112,894,277	106,126,631
應付所得稅		30,003,047	30,480,635
借貸	16	44,443,009	36,540,759
衍生金融工具		16,571	33,114
租賃負債	7	34,755	37,495
應付關聯方款項	18	35,522,085	44,371,171
		334,421,516	320,096,247
總負債		463,633,175	437,258,398
總權益及負債		626,567,824	589,753,150

第45至76頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的組成部分。

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	73,401,274	64,552,722
銷售成本	19	(52,388,131)	(45,040,972)
毛利		21,013,143	19,511,750
投資物業公允價值收益－淨額		533,838	308,767
其他收入／其他收益－淨額	20	283,373	353,485
營銷及市場推廣成本	19	(2,580,477)	(1,506,578)
行政開支	19	(2,893,083)	(2,659,040)
金融資產減值虧損撥備	19	(398,596)	(1,414)
其他營運開支	19	(129,842)	(384,361)
經營利潤		15,828,356	15,622,609
融資收入		1,308,425	560,549
融資成本		(919,254)	(1,274,240)
融資收入／(成本)－淨額	21	389,171	(713,691)
一間附屬公司的可轉換可贖回股份公允價值變動		—	(20,076)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	8	156,369	73,999
除所得稅前利潤		16,373,896	14,962,841
所得稅開支	22	(6,896,046)	(6,960,794)
期間利潤		9,477,850	8,002,047
其他全面收入			
<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的金融資產的 公允價值虧損，扣除稅項		(289,722)	(63,173)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入		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額		(33,396)	—
期間全面收入總額		9,208,037	7,938,874

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
歸屬於以下人士之期間利潤：			
本公司權益持有人		6,282,755	5,265,571
非控制性權益		3,195,095	2,736,476
		9,477,850	8,002,047
歸屬於以下人士之期間全面收入總額：			
本公司權益持有人		6,009,393	5,212,649
非控制性權益		3,198,644	2,726,225
		9,208,037	7,938,874
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	24	178.03	152.58
— 攤薄(人民幣分)	24	177.79	152.34

第45至76頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的組成部分。

本公司股息詳情載列於本中期簡明綜合財務資料附註23。

		未經審核						
		本公司權益持有人應佔					其他	
附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續資本工具 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	362,850	5,710,157	12,172,471	69,756,582	88,002,060	5,141,000	59,351,692	152,494,752
期間利潤	-	-	-	6,282,755	6,282,755	154,094	3,041,001	9,477,850
其他全面收入								
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的								
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
可重新歸類至損益的項目								
換算海外業務的匯兌差額	-	-	(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
與擁有人的交易：								
收購附屬公司	27(a)	-	-	-	-	-	1,772,031	1,772,031
非控制性權益注資	27(c)(i)	-	-	-	-	-	5,116,674	5,116,674
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	27(c)(ii)	-	(110,728)	-	(110,728)	-	(1,540,186)	(1,650,914)
出售附屬公司	27(b)	-	-	-	-	-	(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)	-	(555,501)	(3,748,061)
與擁有人的交易總額		-	(256,838)	162,901	(3,301,036)	(154,094)	4,780,927	1,231,860
於2021年6月30日的結餘	362,850	5,453,319	12,062,010	72,738,301	90,616,480	5,141,000	67,177,169	162,934,649

	未經審核							
	本公司權益持有人應佔					其他		
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續資本工具 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	341,575	42,139	3,390,209	62,480,958	66,254,881	4,665,000	45,784,305	116,704,186
期間利潤	-	-	-	5,265,571	5,265,571	153,160	2,583,316	8,002,047
其他全面收入								
—以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 的金融資產的公允價值虧損，扣除稅項	-	-	(52,922)	-	(52,922)	-	(10,251)	(63,173)
期間全面收入總額	-	-	(52,922)	5,265,571	5,212,649	153,160	2,573,065	7,938,874
與擁有人的交易：								
配售及認購股份	21,275	6,238,448	-	-	6,259,723	-	-	6,259,723
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	579,479	579,479
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	6,584,252	6,584,252
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	309,041	309,041	-	(2,251,231)	(1,942,190)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,212,062)	(1,212,062)
以權益結算及股份支付								
—僱員服務價值	-	-	60,707	-	60,707	-	-	60,707
儲備撥備	-	-	97,807	(97,807)	-	-	-	-
已發行永續資本工具	-	-	-	-	-	726,000	-	726,000
永續資本工具股息	-	-	-	-	-	(153,160)	-	(153,160)
股息及分派	-	-	-	(2,766,180)	(2,766,180)	-	(984,795)	(3,750,975)
與擁有人的交易總額	21,275	6,238,448	158,514	(2,554,946)	3,863,291	572,840	2,715,643	7,151,774
於2020年6月30日的結餘	362,850	6,280,587	3,495,801	65,191,583	75,330,821	5,391,000	51,073,013	131,794,834

第45至76頁的附註構成本中期簡明綜合財務資料的組成部分。

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營業務活動產生／(所用)的現金流量			
經營業務所得現金淨額		19,285,462	6,225,679
已收利息	21	565,098	560,549
已付利息		(4,365,234)	(4,162,835)
已付中國所得稅		(6,995,593)	(4,571,744)
經營業務活動產生／(所用)的現金流量淨額		8,489,733	(1,948,351)
投資活動所用現金流量			
購置物業及設備以及投資物業	6	(750,721)	(2,036,759)
出售物業及設備	6	19,563	8,245
出售投資物業	6	203,000	—
購入土地使用權		(2,133)	(209,069)
購入無形資產		(26,521)	—
出售無形資產		1,786	—
出售及視為出售附屬公司現金流入／(流出)淨額	27(b)	148,896	(322,725)
收購附屬公司現金(流出)／流入淨額	27(a)	(761,570)	2,536,461
購入衍生金融工具	4	—	(39,412)
結算衍生金融工具	4	—	62,701
銀行發行之結構性產品的投資所得收益	20	—	4,107
購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	4	(23,139)	(404,984)
向合營企業注資	8(b)	(499,381)	(1,611,780)
向聯營公司注資	8(a)	(1,195,551)	(269,708)
向合營企業及聯營公司墊款		(8,893,891)	(25,127)
出售合營企業股份	8(b)	130,039	749,452
關閉合營企業		—	4,602
合營企業股本派還		—	286,126
出售聯營公司		—	225
收取聯營公司及合營企業股息	8(a), 8(b)	678,414	560,555
收購股權之預付款項減少／(增加)	12	100,084	(41,944)
增購其他非流動資產		—	(900,000)
投資活動所用現金流量淨額		(10,871,125)	(1,649,034)
融資活動產生的現金流量			
借貸所得款項		43,668,185	36,041,275
償還借貸		(23,447,803)	(37,956,820)
購買股份		(146,110)	—
一間附屬公司的可轉換可贖回股份所得款項		—	1,729,000
配售及認購股份		—	6,259,723
由附屬公司非控制性權益注資	27(c)(i)	5,116,674	6,584,252
增購附屬公司的額外權益	27(c)(ii)	(1,650,914)	(1,942,190)
發行永續資本工具所得款項		—	726,000
永續資本工具持有人股息		(154,094)	(153,160)
已付非控制性權益股息		(555,501)	(984,795)
應付非控制性權益金額增加		—	3,425,068
應付非控制性權益金額減少		(6,566,129)	—
借貸產生的受限制現金抵押增加	14	(90,066)	(122,805)
使用權資產(不包括土地使用權及租賃土地)的租賃付款		(19,242)	(80,595)
融資活動產生的現金流量淨額		16,155,000	13,524,953
現金及現金等價物增加淨額		13,773,608	9,927,568
期初的現金及現金等價物	14	61,038,027	52,357,251
匯率變動的影響		(42,937)	22,756
期末的現金及現金等價物	14	74,768,698	62,307,575

1 一般資料及編製基準

世茂集團控股有限公司(「本公司」)於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法(1961年法律3，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為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，本中期簡明綜合財務資料均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位，並於2021年8月30日獲批准刊發。

本中期簡明綜合財務資料已經審閱，惟未經審核。

截至2021年6月30日止六個月的本中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務資料並不涵蓋年度財務報告中通常包含的所有類別附註。因此，本報告應與截至2020年12月31日止年度的年度報告以及本集團於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

2 會計政策

除下文所述者外，所採用的會計政策與截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所述該等年度財務報表所採用者一致。

中期期間的所得稅按將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

2.1 本集團採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則已適用於本報告期間。本集團毋須因採納該等準則而變更其會計政策或作出追溯調整。

於以下日期或
之後開始的
年度期間生效

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 利率基準改革－第2階段
第39號、香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號(修訂本)

2021年1月1日

2 會計政策(續)

2.2 下列為已頒佈但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效，且未獲本集團提早採納的新訂準則、新詮釋以及對準則及詮釋的修訂：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：扣除擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進		2022年1月1日
會計指引第5項(修訂)	共同控制合併的合併會計處理	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈報	2023年1月1日
香港詮釋第5項(2020年)	財務報表之呈報－借款人對包含須按要求還款條款之定期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資方及其聯營公司或合營企業間之資產出售或注入	待定

本集團現正在評估新訂準則、新詮釋以及對準則及詮釋的修訂的全面影響。

3 估計

編製中期財務資料需要管理層作出影響會計政策應用及所呈報資產及負債以及收益及支出的金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及主要估計不確定性來源與截至2020年12月31日止年度綜合財務報表所應用者相同。

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團於2020年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自年末起概無任何重大變動。

4.2 流動資金風險

金融負債的合約未貼現現金流出與年末相比並無重大變動。

4.3 公允價值估計

下表按估值方法對按公允價值計量之金融工具進行分析。不同層級之釋義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)。
- 有關資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察所得的輸入參數(除報價計入第一級以外)(第二級)。
- 有關資產或負債並無基於可觀察市場數據的輸入參數(即不可觀察輸入參數)(第三級)。

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2021年6月30日及2020年12月31日按公允價值計量之金融資產及負債。

於2021年6月30日	未經審核			總額 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
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	1,080,054	—	—	1,080,054
— 非上市實體投資	—	—	613,820	613,820
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	—	—	166,347	166,347
總額	1,080,054	—	780,167	1,860,221
負債				
衍生金融工具	—	16,571	—	16,571
於2020年12月31日	經審核			總額 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
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	1,382,554	—	—	1,382,554
— 非上市實體投資	—	—	592,392	592,392
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	—	—	168,016	168,016
衍生金融工具	—	2,337	—	2,337
總額	1,382,554	2,337	760,408	2,145,299
負債				
衍生金融工具	—	33,114	—	33,114

2021年6月30日及2020年12月31日計入第一級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為於上海證券交易所、深圳證券交易所、香港交易及結算所有限公司、紐約證券交易所及納斯達克股票交易所買賣的股本證券，其公允價值以資產負債表日的市場報價為基準。

2021年6月30日及2020年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為與金融機構訂立之結構性產品投資及非上市實體投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。

2021年6月30日及2020年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產為確認為現金流量並非僅用於支付本金和利息之債務投資之非上市實體投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。

2021年6月30日及2020年12月31日計入第二級之衍生金融工具為與摩根士丹利國際有限公司(「摩根士丹利」)訂立之一份利率掉期合約及三份貨幣期權合約及與香港上海滙豐銀行有限公司訂立的九份利率掉期合約，其公允價值採用金融機構報價的遠期匯率及利率釐定。

期內，估值技術概無變動。

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

以公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初(負債)/資產結餘	(30,777)	63,004
添置	—	39,412
於損益確認之收益/(虧損)	14,206	(14,748)
結付	—	(62,701)
期末(負債)/資產結餘	(16,571)	24,967
「其他收入/其他收益—淨額」下未變現收益/(虧損)的變動(附註20)	14,206	(14,748)

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初資產結餘	1,974,946	988,995
添置	23,139	404,984
於其他全面收入中確認的公允價值虧損	(304,211)	(72,647)
期末資產結餘	1,693,874	1,321,332
「其他全面收入」下未變現虧損的變動	(304,211)	(72,647)

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初資產結餘	168,016	179,637
於損益確認之公允價值(虧損)/收益	(1,669)	2,660
期末資產結餘	166,347	182,297
「其他收入/其他收益—淨額」下未變現(虧損)/收益的變動(附註20)	(1,669)	2,660

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

以公允價值計量且其變動計入損益之一間附屬公司的可轉換可贖回股份

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初負債結餘	—	—
添置	—	1,729,000
於損益確認之公允價值收益	—	20,076
期末負債結餘	—	1,749,076
「一間附屬公司的可轉換可贖回股份公允價值變動」下未變現收益的變動	—	20,076

4.4 按攤銷成本計值的金融資產及負債的公允價值

優先票據的公允價值如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動	30,745,647	26,203,753

優先票據的公允價值按於資產負債表日交易的優先票據的市價計算。優先票據的公允價值計入公允價值層級的第一級。

5 分部資料

主要經營決策者已確定為管理委員會。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。主要經營決策者已根據該等報告釐定經營分部。

由於本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場及本集團綜合資產大部分位於中國，故並無呈列地區分部資料。

主要經營決策者根據有關收入及經營利潤的計量評估經營分部的表現。本集團向主要經營決策者所提供資料的計量方法，與年度財務報表的計量方法一致。

(a) 收入

本集團營業額包括下列期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業銷售	66,521,433	61,465,703
酒店經營收入	971,885	453,035
商業運營收入	946,877	734,161
物業管理收入及其他	4,961,079	1,899,823
	73,401,274	64,552,722

5 分部資料(續)

(b) 分部資料

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		世茂服務控股 有限公司 (「世茂服務」)**	未分配***	總額
	上海世茂股份 有限公司 (「上海世茂」)*	其他			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
— 物業銷售	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	44,505	281,751	77,796	24,939	428,991
使用權資產折舊及攤銷	16,902	49,812	10,152	—	76,866
金融資產減值虧損撥備	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65.59%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2020年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資		世茂服務**	未分配***	總額
	上海世茂*	其他			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
— 物業銷售	8,579,209	52,886,494	—	—	61,465,703
— 於某個時間點確認	8,457,747	51,893,798	—	—	60,351,545
— 隨著時間確認	121,462	992,696	—	—	1,114,158
— 酒店經營收入	58,560	394,475	—	—	453,035
— 商業運營收入	481,268	252,893	—	—	734,161
— 物業管理收入及其他	37,330	673,434	1,564,636	—	2,275,400
銷除前總收入	9,156,367	54,207,296	1,564,636	—	64,928,299
銷除					(375,577)
總收入					64,552,722
經營利潤／(虧損)	2,946,626	12,680,755	314,145	(318,917)	15,622,609
融資收入	63,844	464,737	2,626	29,342	560,549
融資成本	(159,028)	(646,902)	(13,259)	(455,051)	(1,274,240)
一間附屬公司的可轉換可贖回股份 公允價值變動	—	(20,076)	—	—	(20,076)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績	31,760	42,122	117	—	73,999
除所得稅前利潤／(虧損)	2,883,202	12,520,636	303,629	(744,626)	14,962,841
所得稅開支					(6,960,794)
期間利潤					8,002,047
其他分部項目如下：					
資本開支	1,417,356	294,657	298,350	—	2,010,363
投資物業公允價值收益	185,616	123,151	—	—	308,767
衍生金融工具公允價值虧損	—	—	—	(14,748)	(14,748)
一間附屬公司的可轉換可贖回股份 公允價值變動	—	(20,076)	—	—	(20,076)
折舊及攤銷	45,572	281,127	19,303	19,420	365,422
使用權資產折舊及攤銷	64,914	44,362	4,903	—	114,179
金融資產減值虧損撥備／(撥回)	2,525	(8,380)	7,269	—	1,414

* 截至2020年6月30日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

** 截至2020年6月30日本集團擁有世茂服務90.00%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2021年6月30日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	總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元		
按權益法入賬的投資	1,711,184	28,700,884	36,110	30,448,178
無形資產	1,709,730	255,138	2,444,046	4,408,914
其他分部資產	149,723,073	422,660,050	9,758,650	582,141,773
分部資產總額	153,143,987	451,616,072	12,238,806	616,998,865
遞延所得稅資產				3,300,296
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產				1,693,874
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				166,347
其他資產				4,408,442
總資產				626,567,824
借貸	26,725,686	72,638,174	13,208	99,377,068
其他分部負債	68,336,897	214,902,534	5,159,990	288,399,421
分部負債總額	95,062,583	287,540,708	5,173,198	387,776,489
企業借貸				65,137,326
遞延所得稅負債				9,095,359
衍生金融工具				16,571
其他負債				1,607,430
總負債				463,633,175

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2020年12月31日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	總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元		
按權益法入賬的投資	1,651,650	29,251,032	34,074	30,936,756
無形資產	1,709,730	243,785	1,873,297	3,826,812
其他分部資產	144,354,358	394,589,664	8,930,119	547,874,141
分部資產總額	147,715,738	424,084,481	10,837,490	582,637,709
遞延所得稅資產				3,231,065
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產				1,974,946
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				168,016
衍生金融工具				2,337
其他資產				1,739,077
總資產				589,753,150
借貸	23,512,691	59,193,544	30,000	82,736,235
其他分部負債	70,638,183	208,020,833	4,012,016	282,671,032
分部負債總額	94,150,874	267,214,377	4,042,016	365,407,267
企業借貸				62,406,829
遞延所得稅負債				8,520,394
衍生金融工具				33,114
其他負債				890,794
總負債				437,258,398

與上一年度財務報表比較，分部的劃分基準或分部利潤或虧損的計量基準均沒有差異。

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關 合約負債(附註(i))	112,894,277	106,126,631

附註：

(i) 於2021年6月30日已披露的合約負債已扣除了人民幣70億元的增值稅。

6 資本開支

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 (附註(b)) 人民幣千元	無形資產 (附註(a)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日的期初賬面淨值	16,864,312	63,175,590	3,826,812	83,866,714
添置	478,085	272,636	26,521	777,242
收購附屬公司(附註27(a))	106,655	—	606,459	713,114
轉撥自發展中物業	—	2,725,445	—	2,725,445
公允價值收益	—	533,838	—	533,838
折舊及攤銷(附註19)	(371,808)	—	(57,183)	(428,991)
出售附屬公司(附註27(b))	(42,464)	—	—	(42,464)
出售	(19,563)	(203,000)	(1,786)	(224,349)
資本化	—	—	8,091	8,091
於2021年6月30日的期末賬面淨值	17,015,217	66,504,509	4,408,914	87,928,640
於2020年1月1日的期初賬面淨值	15,922,942	56,062,747	2,009,346	73,995,035
添置	525,352	1,485,011	—	2,010,363
收購附屬公司	175,056	—	182,004	357,060
轉撥自發展中物業	—	448,908	—	448,908
公允價值收益	—	308,767	—	308,767
折舊(附註19)	(365,422)	—	—	(365,422)
出售一間附屬公司	(120)	—	—	(120)
出售	(8,245)	—	—	(8,245)
於2020年6月30日的期末賬面淨值	16,249,563	58,305,433	2,191,350	76,746,346

附註：

(a) 無形資產包括業務合併產生的商譽及其他無形資產。

6 資本開支(續)

附註(續)：

(b) 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按公允價值計值之投資物業		
期初結餘	61,873,771	54,761,492
添置－建築成本及其他	272,636	1,484,447
添置－轉撥自發展中物業	2,725,445	448,908
出售	(203,000)	—
公允價值收益	533,838	308,767
	65,202,690	57,003,614
按成本計值之投資物業		
期初結餘	1,301,819	1,301,255
添置－建築成本及其他	—	564
	1,301,819	1,301,819
期末結餘	66,504,509	58,305,433

投資物業於2021年6月30日及2020年12月31日由威格斯資產評估顧問有限公司進行估值，該公司為獨立公司及皇家特許測量師學會之資深會員。

已落成投資物業的公允價值，乃採用固定年期及復歸法根據資本化現有租約所得租金收入淨額及參照相關物業市場近期可資比較銷售交易的復歸價值而釐定。估值採用的重大不可觀察輸入參數包括市價、市場租金、固定年期及復歸回報率。

發展中投資物業的估值乃參考市場資本化率及近期可資比較銷售交易採用餘值法釐定(假設根據最新發展計劃，物業已於估值日期落成，已扣除落成項目產生的估計成本及開發商的估計利潤率)。

6 資本開支(續)

附註(續)：

(b) 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入參數作出的公允價值計量(第三級)
按公允價值計值之投資物業

	截至2021年6月30日止六個月		總額 人民幣千元
	已落成投資物業 人民幣千元	發展中投資物業 人民幣千元	
期初結餘	35,736,162	26,137,609	61,873,771
添置	—	272,636	272,636
轉撥自發展中物業	—	2,725,445	2,725,445
轉撥自發展中投資物業	3,902,137	(3,902,137)	—
出售	(203,000)	—	(203,000)
公允價值調整產生的收益淨額	218,391	315,447	533,838
期末結餘	39,653,690	25,549,000	65,202,690

按公允價值計值之投資物業

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

計入第三級之投資物業為所有已落成投資物業及若干發展中的投資物業。

期內於第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

於2021年6月30日，人民幣1,301,819,000元(2020年12月31日：人民幣1,301,819,000元)的在建投資物業按成本計值，因該等物業尚處於建築初期，且有關公允價值未能可靠釐定。該等發展中投資物業須按成本計值，直至其公允價值能可靠釐定或發展完成時為止(以較早者為準)。

7 租賃

本附註提供本集團作為承租人的租賃資料。

(a) 於資產負債表確認的金額

資產負債表呈列以下租賃相關金額：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
使用權資產		
土地使用權及租賃土地	8,123,451	8,227,912
樓宇	82,320	73,607
汽車	6,181	14,749
	8,211,952	8,316,268
租賃負債		
流動	34,755	37,495
非流動	44,915	39,452
	79,670	76,947

(b) 於全面收入報表確認的金額

全面收入報表呈列以下租賃相關金額：

	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產折舊及攤銷		
土地使用權及租賃土地	(57,387)	(38,814)
樓宇	(17,684)	(68,287)
設備	—	(15)
汽車	(1,795)	(7,063)
	(76,866)	(114,179)
利息開支(計入融資成本)(附註21)	(2,341)	(6,370)
與短期租賃及低價值資產租賃相關的開支 (計入銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支)	(849)	(27,131)

於期內租賃現金流出總額為人民幣19,242,000元。

8 按權益法入賬之投資

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
按權益法入賬之投資分為：		
聯營公司(附註(a))	5,622,979	4,428,791
合營企業(附註(b))	24,825,199	26,507,965
	30,448,178	30,936,756

(a) 於聯營公司之權益

	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初結餘	4,428,791	3,848,564
注資(附註(i))	1,195,551	269,708
應佔業績	(1,363)	185,197
出售	—	(263)
已收股息	—	(40,500)
期末結餘	5,622,979	4,262,706

附註：

- (i) 注資包括投資新聯營公司及對現有聯營公司增資。

截至2021年6月30日止六個月，本集團向現有聯營公司增資，增資總額為人民幣1,195,551,000元。

(b) 於合營企業之權益

	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初結餘	26,507,965	20,318,611
注資(附註(i))	499,381	1,611,780
轉撥自附屬公司	—	1,250,000
關閉	—	(5,057)
應佔業績	157,732	(111,198)
股本派還	—	(286,126)
轉撥至附屬公司	(1,598,923)	(505,737)
已收股息	(678,414)	(520,055)
應佔其他全面收入	53,305	—
出售(附註(ii))	(115,847)	(770,164)
期末結餘	24,825,199	20,982,054

附註：

- (i) 注資包括投資新合營企業及對現有合營企業增資。

截至2021年6月30日止六個月，本集團向新合營企業投資人民幣7,900,000元。根據組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該等實體的營運。

本集團向現有合營企業增資人民幣491,481,000元。注資後，本集團仍擁有對該等實體的共同控制權。

- (ii) 截至2021年6月30日止六個月，本集團出售於多間合營企業的權益，總代價為人民幣130,039,000元。該項出售導致收益淨額人民幣14,192,000元(附註20)及現金流入淨額人民幣130,039,000元。

9 應收關聯方款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	4,032,393	1,408,280
— 聯營公司	1,162,113	600,628
	5,194,506	2,008,908
減值撥備	(77,918)	(30,134)
	5,116,588	1,978,774

本集團向多間合營企業及聯營公司作出墊款，作為其收購土地使用權的資金。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期。本集團擬僅在合營企業及聯營公司擁有現金盈餘時方收回墊款。

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
計入流動資產		
— 聯營公司	6,069,107	6,768,438
— 合營企業	33,245,265	26,124,892
— 非控制性權益	3,313,119	1,140,244
	42,627,491	34,033,574
減值撥備	(70,688)	(55,182)
	42,556,803	33,978,392

應收關聯公司的結餘無抵押、免息且無固定還款期。

應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

10 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
上市證券(附註(a))	1,080,054	1,382,554
非上市證券(附註(b))	613,820	592,392
	1,693,874	1,974,946

附註：

(a) 上市股本證券指於中國及美國上市的無禁售期上市股本證券投資，該等投資根據報價以市值呈列(附註4)。

(b) 非上市證券指按公允價值計值的投資。該等資產的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察的估值模式釐定，並計入公允價值層級第三級(附註4)。

11 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產，計入非流動資產 非上市實體投資(附註)	166,347	168,016

附註：

非上市實體投資指一項按公允價值計值的投資。該項投資的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察的估值模式釐定，並計入公允價值層級第三級(附註4)。

12 其他非流動資產

其他非流動資產主要指收購土地使用權的預付款項、藝術作品及股權的預付款項。

本集團就若干於結算日未獲得所有權證的土地使用權支付預付款項。於2021年6月30日，人民幣11,094,618,000元(2020年12月31日：人民幣13,483,055,000元)的預付款項與作物業開發(供銷售)用途的土地有關，並錄入流動資產之「收購土地使用權的預付款項」中。

於2021年6月30日，本集團有餘額為人民幣1,423,699,000元的藝術作品(2020年12月31日：人民幣1,154,018,000元)。該金額乃本集團所持藝術作品的成本總額。本公司董事認為，於各報告期末，藝術作品的可收回金額至少為其賬面值。

於2021年6月30日，本集團預付人民幣1,221,666,000元(2020年12月31日：人民幣1,321,750,000元)以收購若干股權。

13 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	7,889,265	6,649,065
建築成本的預付款項	5,283,615	4,849,498
土地使用權之投標押金(附註(b))	3,207,343	3,028,253
應收貸款(附註(c))	1,509,255	1,528,513
預售所得款項的預付稅項及附加稅	1,798,538	1,464,396
其他應收賬款	4,988,704	4,634,519
	24,676,720	22,154,244
減值撥備	(1,101,996)	(766,690)
	23,574,724	21,387,554

13 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項(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。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
於180天內	6,448,288	5,902,275
超過180天至365天內	777,590	299,532
超過365天	663,387	447,258
	7,889,265	6,649,065

於2021年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣4,994,187,000元(2020年12月31日：人民幣4,849,999,000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，以參與多項土地拍賣。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，該等金額將悉數退還。
- (c) 於2021年6月30日，應收貸款人民幣1,509,255,000元(2020年12月31日：人民幣1,528,513,000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10.0%至18.0%，並須於一年內償還。

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2021年6月30日，已對應收貿易賬款總額計提撥備人民幣189,141,000元(2020年12月31日：人民幣89,214,000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2021年6月30日，已對其他應收賬款總額計提撥備人民幣912,855,000元(2020年12月31日：人民幣677,476,000元)。

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2021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。

於2021年6月30日及2020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。

14 現金及現金等價物以及受限制現金

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
受限制現金	7,616,190	7,428,982
現金及現金等價物	74,768,698	61,038,027
	82,384,888	68,467,009

於2021年6月30日，本集團約人民幣1,687,001,000元(2020年12月31日：人民幣1,589,859,000元)的銀行存款為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金。此外，本集團約人民幣5,929,189,000元(2020年12月31日：人民幣5,839,123,000元)的現金已作為本集團借貸的抵押品。

本集團現金及銀行結餘主要以人民幣計值。將以人民幣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2021年6月30日，銀行存款的實際利率為0.34%(2020年12月31日：0.34%)。

15 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

	面值 港幣	股份數目 千股	普通股面值 港幣千元	等值 人民幣千元
法定：				
於2021年6月30日及2020年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2021年1月1日及2021年6月30日		3,537,697	353,769	362,850
於2020年1月1日		3,301,493	330,149	341,575
配售及認購股份(附註)		236,204	23,620	21,275
於2020年6月30日		3,537,697	353,769	362,850

附註：

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

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

已發行股份與現有股份具有同等地位。

15 股本(續)

(b) 股份獎勵計劃

- (1) 本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日批准及採納股份獎勵計劃(「股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份計劃自2011年12月30日起有效期為八年。將予獎勵的股份數目最多不得超過34,659,508股(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件及條款(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2021年6月30日，該信託於市場購買43,506,000股普通股，總額為696,422,000港元(相等於人民幣614,845,000元)，其中48,751,338股股份根據股份計劃授予合資格僱員。截至2021年6月30日，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服務至授出函內所訂明的指定期間及進行非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由該信託持有。

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	已授出但尚未歸屬的股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
期初尚未歸屬的股份	7,639,311	8,949,186
已授出	5,394,354	4,341,514
已歸屬	(4,324,312)	(5,651,389)
期末尚未歸屬的股份	8,709,353	7,639,311

截至2021年6月30日止六個月已授出但尚未歸屬的本公司股份的加權平均公允價值為165,826,081港元(相等於人民幣137,983,882元)(2020年：250,569,401港元(相等於人民幣228,880,113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，本公司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2021年6月30日止六個月，6,865,821股世茂服務股份根據世茂服務股份獎勵計劃被授予本集團若干董事及經選定僱員。於截至2021年6月30日止六個月，概無獎勵股份已歸屬。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成服務至授出函內所訂明的指定期間及進行非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由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。

15 股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	已授出但尚未 歸屬的股份數目 截至2021年 6月30日 止六個月
期初尚未歸屬的股份	—
已授出	6,865,821
期末尚未歸屬的股份	6,865,821

截至2021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為113,972,629港元(相當於人民幣94,550,553元)。

(c) 本公司發行在外股份數目對賬如下：

	已發行股份數目 於6月30日	
	2021年 千股	2020年 千股
已發行股份	3,537,697	3,537,697
股份計劃庫存股份	(6,742)	(3,566)
發行在外股份	3,530,955	3,534,131

16 借貸

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(ii))	40,604,650	25,248,500
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(iii))	25,274,258	21,534,498
— 無抵押(附註(iii))	27,056,800	31,799,765
優先票據—有抵押(附註(v))	35,326,582	32,136,206
中期票據—無抵押(附註(vi))	3,140,000	3,030,000
長期債券—無抵押(附註(vii))	21,204,051	21,201,123
內資企業債券—無抵押(附註(viii))	739,646	4,738,620
私募票據—無抵押(附註(ix))	1,000,000	1,000,000
	154,345,987	140,688,712
減：須於一年內償還的長期借貸部分	(24,719,522)	(18,351,076)
須於一年內償還的優先票據部分	(5,285,434)	(7,466,711)
須於一年內償還的中期票據部分	(30,000)	(1,530,000)
須於一年內償還的長期債券部分	(3,500,000)	—
須於一年內償還的內資企業債券部分	(739,646)	(4,738,620)
須於一年內償還的金額	(34,274,602)	(32,086,407)
	120,071,385	108,602,305
計入流動負債的借貸		
短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(ii))	706,000	285,000
— 以股份作抵押(附註(iv))	500,000	1,000,000
— 無抵押	4,453,558	3,169,352
優先票據(附註(v))	4,508,849	—
非流動借貸的即期部分	34,274,602	32,086,407
	44,443,009	36,540,759

附註：

- (i) 於2021年6月30日，本集團有抵押銀行借貸及來自其他金融機構的借貸總額為人民幣41,310,650,000元（2020年12月31日：人民幣25,533,500,000元），以物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途的落成物業及受限制現金作抵押。

本集團借貸的抵押資產如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	42,741,470	28,393,480
投資物業	19,508,026	22,164,124
受限制現金	5,929,189	5,839,123
持作銷售用途的落成物業	8,032,991	6,285,457
土地使用權	621,077	457,433
物業及設備	3,307,307	2,435,534
	80,140,060	65,575,151

16 借貸(續)

附註(續)：

- (ii) 於2017年10月30日，本公司與由12家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的680,000,000美元融資及5,890,000,000港元融資，貸款本金中的5%將於2019年到期，25%將於2020年到期及70%將於2021年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2021年6月30日，已提取680,000,000美元及5,890,000,000港元。於2021年6月30日，340,000,000美元及2,945,000,000港元的本金仍未償還(2020年12月31日：476,000,000美元及4,123,000,000港元)。

於2018年9月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的540,000,000美元融資及2,849,500,000港元融資，貸款本金中的5%將於2020年到期，25%將於2021年到期及70%將於2022年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2019年1月25日，多種貨幣貸款融資協議增至由14家銀行組成的銀團。據此，四年期銀團貸款融資增至按浮動利率計息的570,000,000美元融資及3,551,500,000港元融資。於2021年6月30日，已提取570,000,000美元及3,551,500,000港元。於2021年6月30日，484,500,000美元及3,018,775,000港元的本金仍未償還(2020年12月31日：541,500,000美元及3,373,925,000港元)。

於2019年8月9日，本公司與由13家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的837,850,000美元融資及3,994,000,000港元融資，貸款本金中的5%將於2021年到期，35%將於2022年到期及60%將於2023年到期。於2021年6月30日，已提取837,850,000美元及3,994,000,000港元。於2021年6月30日，837,850,000美元及3,994,000,000港元的本金仍未償還(2020年12月31日：837,850,000美元及3,994,000,000港元)。

於2020年7月27日，本公司之附屬公司與由7家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司之附屬公司獲得五年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的4,500,000,000港元融資，貸款本金中的6%將於2022年到期，8%將於2023年到期，10%將於2024年到期及76%將於2025年到期。於2021年6月30日，已提取4,095,351,961港元。於2021年6月30日，4,095,351,961港元的本金仍未償還。

於2021年4月22日，本公司與由19家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的657,500,000美元融資及5,128,500,000港元融資，貸款本金中的5%將於2023年到期，25%將於2024年到期及70%將於2025年到期。於2021年6月30日，已提取160,000,000美元及1,248,000,000港元。於2021年6月30日，160,000,000美元及1,248,000,000港元的本金仍未償還。

- (iii) 於2021年6月30日，計入無抵押借貸中的人民幣105,517,524元(2020年12月31日：人民幣113,980,000元)由許榮茂先生擔保。
- (iv) 於2021年6月30日，上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)所持集團公司的215,000,000股(2020年12月31日：430,000,000股)股份用以抵押銀行借貸總額人民幣500,000,000元(2020年12月31日：人民幣1,000,000,000元)。
- (v) 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2018年10月15日，本公司已發行本金總額為250,000,000美元於2021年10月15日到期且固定利率為6.38%的優先票據。

於2018年12月17日，本公司已發行本金總額為570,000,000美元於2021年10月15日到期且固定利率為6.38%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6.13%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16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12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。

16 借貸(續)

附註(續)：

- (vi) 於2018年12月17日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元固定利率為5.00%的中期票據。於第二年完結時，上海世茂有權調整利率，而投資者有權於2020年12月17日售回全部或部分中期票據。於2020年12月17日，上海世茂贖回本金總額達人民幣970,000,000元固定利率為5.00%的中期票據。已付總贖回價為人民幣1,020,000,000元，包括本金額人民幣970,000,000元及應計未付的利息人民幣50,000,000元。餘下本金總額為人民幣30,000,000元且固定利率為4.50%的中期票據於2021年12月17日到期。

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16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5月6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5.50%的中期票據。

於2021年2月4日，上海世茂提前贖回本金總額達人民幣800,000,000元於2021年2月7日到期且固定利率為6.43%的中期票據。

於2021年3月4日，上海世茂提前贖回本金總額達人民幣700,000,000元於2021年3月8日到期且固定利率為6.33%的中期票據。

- (vii) 於2015年10月15日，世茂建設已發行本金總額為人民幣1,400,000,000元固定利率為4.15%的長期債券。第五年完結時，世茂建設有權調整利率，而投資者則有權於2020年10月15日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元固定利率為4.15%的長期債券於2022年10月16日到期。

於2019年1月15日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2022年1月15日到期且固定利率為4.65%的長期債券。於2019年3月19日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年3月19日到期且固定利率為4.64%的長期債券。於2019年5月22日，上海世茂已發行第三期總額為人民幣500,000,000元於2022年5月22日到期且固定利率為4.15%的長期債券。

於2019年9月18日，世茂建設已發行第一期本金總額為人民幣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7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7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，以及總額為人民幣2,800,000,000元於2025年3月25日到期且固定利率為3.90%的長期債券。於2020年5月11日，世茂建設已發行第二期本金總額為人民幣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。

16 借貸(續)

附註(續)：

(viii) 於2016年8月3日及2016年9月22日，本公司分別發行本金總額為人民幣540,000,000元及人民幣1,200,000,000元的內資企業債券，固定利率分別為4.3%及4.1%，分別於2021年8月3日及2021年9月22日到期。

於2019年7月31日，本公司將本金總額為人民幣540,000,000元的內資企業債券的利率由4.3%調整為4.6%。於2019年9月21日，本公司將本金總額為人民幣1,200,000,000元的內資企業債券的利率由4.1%調整為4.9%。

於2020年7月31日，本公司提前贖回本金總額為人民幣100,000,000元原到期日為2021年7月31日且固定利率為4.6%的內資企業債券，已付總贖回價為人民幣104,600,000元，包括本金人民幣100,000,000元及應計未付的利息人民幣4,600,000元。

於2020年9月17日，本公司提前贖回本金總額為人民幣900,000,000元原到期日為2021年9月22日且固定利率為4.9%的內資企業債券，已付總贖回價為人民幣944,100,000元，包括本金人民幣900,000,000元及應計未付的利息人民幣44,100,000元。

於2021年1月14日，本公司贖回本金總額為人民幣4,000,000,000元原到期日為2021年1月14日且固定利率為6.9%的內資企業債券。

(ix) 於2020年1月19日，上海世茂發行本金總額為人民幣500,000,000元於2023年1月19日到期且固定利率為4.50%之第一期私募票據。於2020年4月26日，上海世茂發行總金額為人民幣500,000,000元於2023年4月26日到期且固定利率為3.70%之第二期私募票據。

於2021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54,997,410,000元、人民幣27,073,603,000元及人民幣823,835,000元(2020年：人民幣50,052,429,000元、人民幣27,703,827,000元及人民幣891,628,000元)。

17 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	87,404,158	82,025,056
其他應付賬款(附註(b))	6,310,382	7,458,732
其他應付稅項	12,140,700	10,206,828
應計費用	2,414,442	2,815,826
	108,269,682	102,506,442

附註：

(a) 應付貿易賬款自記錄日期的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
於90天內	86,978,014	81,639,538
超過90天至1年內	426,144	385,518
	87,404,158	82,025,056

(b) 於2021年6月30日，其他應付賬款主要包括收取客戶按金人民幣3,342,913,000元(2020年12月31日：人民幣4,531,548,000元)。除此之外，剩餘金額主要包括應付股權款、承建商的訂金及代政府機構向客戶收取的費用。

18 應付關聯方款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
合營企業	15,860,692	22,496,606
聯營公司	7,966,760	6,645,195
非控制性權益	11,694,633	15,229,370
	35,522,085	44,371,171

應付非控制性權益款項指非控股股東為物業發展注入的資金。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

19 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支、金融資產減值虧損撥備和其他營運開支的支出分析如下：

	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	51,482,578	44,572,191
包括：資本化利息	3,445,650	2,986,281
土地成本及建築成本	44,954,689	40,652,827
員工成本—包括董事酬金	1,563,073	1,435,728
廣告、宣傳和佣金成本	1,960,895	998,259
企業及辦公開支	597,338	569,296
銷售物業的稅項及附加稅	389,029	385,293
折舊及攤銷(附註6)	428,991	365,422
酒店營運產生的直接開支	807,727	352,941
諮詢費	408,602	299,759
使用權資產折舊及攤銷(附註7)	76,866	114,179
持作銷售用途的落成物業減值虧損(撥回)/撥備	(37,966)	67,512
慈善捐款	37,552	61,609
核數師酬金	7,000	7,000
金融資產減值虧損撥備	398,596	1,414
其他	269,848	361,762
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支、金融資產減值虧損撥備及 其他營運開支總額	58,390,129	49,592,365

20 其他收入／其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
已收政府補助金	139,098	76,585
其他收益－淨額		
收購附屬公司之淨收益(附註27(a))	3,377	195,813
沒收按金及合約終止收入(附註)	24,016	33,578
出售附屬公司之收益(附註27(b))	66,806	13,467
銀行發行之結構性產品的投資所得收益	—	4,107
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之(虧損)/收益	(1,669)	2,660
出售聯營公司之虧損	—	(38)
關閉合營企業之虧損	—	(455)
衍生金融工具收益/(虧損)	14,206	(14,748)
出售合營企業之收益/(虧損)(附註8(b))	14,192	(20,712)
其他	23,347	63,228
	144,275	276,900
	283,373	353,485

附註：

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

21 融資(收入)/成本－淨額

	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資收入		
—短期銀行存款利息收入	(565,098)	(560,549)
—淨匯兌收益(附註)	(743,327)	—
融資收入	(1,308,425)	(560,549)
銀行及其他金融機構借貸利息		
—須於五年內全數償還	3,641,338	3,361,047
—毋須於五年內全數償還	137,096	153,757
優先票據利息		
—須於五年內全數償還	890,365	757,089
—毋須於五年內全數償還	138,312	200,345
已付/應付租賃負債的利息費用		
—須於五年內全數償還	2,341	6,370
	4,809,452	4,478,608
淨匯兌損失	—	1,304,103
減：利息及匯兌損失資本化	(3,890,198)	(4,508,471)
融資成本	919,254	1,274,240
融資(收入)/成本淨額	(389,171)	713,691

附註：

淨匯兌收益主要為外幣借貸的匯兌收益。

22 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅	3,322,449	3,492,971
— 中國土地增值稅	3,104,578	3,145,942
	6,427,027	6,638,913
遞延所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅	469,019	321,881
	6,896,046	6,960,794

(a) 香港利得稅

由於本集團期內在在香港並無估計應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅多數按中國法定財務報告的利潤的25%作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅按地價增值以累進稅率30%至60%計算，為銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借貸成本、營業稅和所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

(d) 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司之直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益亦可能須繳付10%預扣稅。

23 股息

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付末期股息每股普通股110港仙(2019年：85港仙)(附註(a))	3,238,090	2,746,633
已宣派之中期股息每股普通股70港仙(2020年：70港仙)(附註(b))	2,057,036	2,225,530
	5,295,126	4,972,163

23 股息(續)

附註：

- (a) 本公司已於2021年3月30日舉行的董事會會議上建議宣派截至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，合計約3,537,697,000港元(相等於人民幣3,238,090,000元)，該建議已於2021年6月8日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。
- (b) 截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙及特別股息每股普通股10港仙，合計約2,476,388,000港元(相等於人民幣2,192,099,000元)已於2020年9月派付。

於2021年8月30日舉行的會議上，董事會宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股70港仙，合計約2,473,588,000港元(相等於人民幣2,057,036,000元)。已宣派之中期股息可由股東就全部或部分有關股息選擇以現金支付或以本公司股份的方式支付。

此已宣派之股息並未於本簡明綜合財務資料內列為應付股息。

24 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月 2021年	2020年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	6,282,755	5,265,571
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,528,965	3,451,115
每股基本盈利(人民幣分)	178.03	152.58

每股攤薄盈利乃就股份計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至6月30日止六個月 2021年	2020年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	6,282,755	5,265,571
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,528,965	3,451,115
就根據股份計劃授出的股份作出調整(千股)	4,783	5,252
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,533,748	3,456,367
每股攤薄盈利(人民幣分)	177.79	152.34

25 或然事項及財務擔保合同

(a) 本集團有以下或然負債：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	26,461,454	24,376,406

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，而有權保留法定業權及收回有關物業的所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在簡明綜合財務報表中就擔保作出撥備。

25 或然事項及財務擔保合同(續)

(b) 本集團有以下財務擔保負債：

	到期年份	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
就借貸提供擔保	2021-2024	13,013,356	11,486,391

附註：

本集團主要按其所持若干合營企業及聯營公司的股權比例就借貸提供擔保。預期該等擔保不會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，故此並無就此確認金融負債。

(c) 訴訟或然事項

一家銀行對本公司附屬公司上海世茂提起訴訟，稱上海世茂須代上海世茂的聯營公司杭州世茂世紀置業有限公司(「杭州世茂」)償還借貸本息共計約人民幣390,000,000元，乃由於杭州世茂陷入財務困難，而上海世茂為其借貸提供擔保。撥備費用約人民幣53,210,000元於截至2016年12月31日止年度損益內的「其他收入／其他收益－淨額」確認。於2021年6月30日，該法律訴訟仍在審理。根據本集團所獲得的法律意見，該法律訴訟的結果將不會導致超出2021年6月30日及2020年12月31日所撥備估計金額的重大虧損。截至2021年6月30日止六個月，並無計提或撥回其他撥備。

對於截至2021年6月30日其他針對本集團的訴訟，預期該等訴訟不會對本集團有重大影響。

26 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—發展作銷售用途的物業	47,691,213	46,323,531
—土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	13,719,627	10,545,643
—物業及設備以及投資物業	1,674,577	1,573,524
	63,085,417	58,442,698

27 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易

(a) 收購附屬公司

截至2021年6月30日止六個月，本集團收購本集團一間合營企業額外股權，代價為人民幣65,400,000元。於該收購事項後，本集團根據經修訂組織章程細則取得該公司的控制權。於該收購事項前，於該合營企業投資的公允價值為人民幣1,598,923,000元。該項收購產生現金流出淨額人民幣30,598,000元。

截至2021年6月30日止六個月，本集團收購若干公司之股權，代價為人民幣767,559,000元。本集團根據經修訂組織章程細則取得該等公司的控制權。該項收購產生現金流出淨額人民幣730,972,000元。

下表概述於收購日之已付代價、所收購資產、所承擔負債及非控制性權益的公允價值。

	人民幣千元
總收購代價	
已付現金代價	832,959
業務合併前所持合營企業投資之公允價值	1,598,923
	2,431,882
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	71,389
發展中物業	9,116,954
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	1,026,855
物業及設備(附註6)	106,655
無形資產(附註6)	230,000
其他流動資產	49,756
遞延所得稅資產	169
借貸	(3,392)
合約負債	(69,832)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(6,659,023)
遞延所得稅負債	(38,700)
可識別資產淨值總額	3,830,831
非控制性權益	(1,772,031)
商譽(附註6)	376,459
	2,435,259
收購收益(附註20)	3,377
收購業務之現金流出，已扣除所收購現金：	
已付現金代價	(832,959)
所收購實體之現金及現金等價物	71,389
收購產生之現金流出淨額	(761,570)

27 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)及餘下權益保留為合營企業

截至2021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人民幣148,896,000元和淨收益人民幣66,806,000元。

所出售之資產淨值和出售之收益與現金流入對銷如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	4,389
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	57,017
物業及設備(附註6)	42,464
應付所得稅	(4)
遞延所得稅負債	(1,816)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(3,480)
可識別資產淨值總額	98,570
非控制性權益	(12,091)
本公司權益持有人應佔資產淨值	86,479
總代價	153,285
所出售之資產淨值	(86,479)
出售收益(附註20)	66,806
總代價	153,285
減：所出售實體之現金及現金等價物	(4,389)
出售產生之現金流入淨額	148,896

(c) 與非控制性權益進行的交易

(i) 非控制性權益注資

截至2021年6月30日止六個月，非控制性權益向本集團多次注資，總代價人民幣5,116,674,000元，相當於收購日所收購非控制性權益的賬面值。

(ii) 不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動

截至2021年6月30日止六個月，本集團以淨代價人民幣1,650,914,000元收購附屬公司其他權益。本集團確認非控制性權益及本公司權益持有人應佔權益分別減少人民幣1,540,186,000元及人民幣110,728,000元。期內，本集團所有者權益變動對本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	收購日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	1,540,186
本期間支付予非控制性權益的代價	(1,650,914)
於權益確認的已付超額代價	(110,728)

28 關聯方交易

倘一方在財務及營業決策上有能力直接或間接控制另一方，或對另一方發揮重大影響力，則有關各方被視為有關聯。倘有關各方亦受同一控制，其亦被視為有關聯。

本集團由Gemfair Investments Limited(在英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司55.064%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(a) 除於本中期簡明綜合財務資料其他地方所披露者外，本集團於期內已訂立以下主要關聯方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	52,495	41,139
品牌管理費收入	154,661	119,133
	207,156	160,272

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	9,619	9,265
— 退休計劃供款	140	70
	9,759	9,335



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