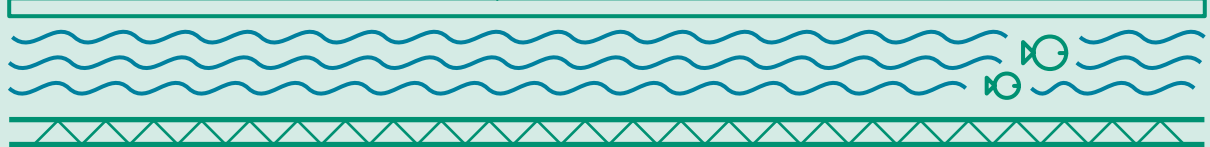


SHIMAO 世茂房地產

SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED
世茂房地產控股有限公司



中期報告

2019

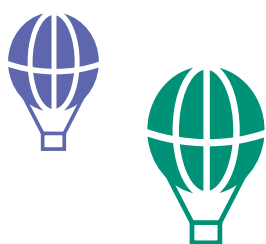
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號: 813



北京一渡青青小鎮



杭州世茂智慧之門



目錄

公司資料	4
主席報告	6
管理層討論與分析	12
企業管治及其他資料	28
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	41
中期簡明綜合現金流量表	43
中期簡明綜合財務資料附註	44



土地儲備偏佈 **101** 個城市，**301** 個項目，
約 **6,407** 萬平方米(權益前)

(截至2019年6月30日止)

蘇滬區

上海寶山區羅店項目
上海松江項目
蘇州世茂銅雀台
南京世茂外灘新城
南京江浦G24項目
南京江灣新城項目

海峽發展區

福州平潭海峽如意城
福州連潘
泉州洛江
福州李厝山項目
泉州泉港項目
福州長樂金峰3-4號
地塊
福清01、03地塊
福州永泰項目
福州金融街項目
福清19、20、21地塊
福州城市108大廈項目
泉州洛陽橋項目
杭州蔣村項目
廣州佛山院子
廣州天鵝湖
廣州嘉盛項目
廣州增城項目
泰禾南昌院子
南昌茵夢湖項目
蘇州澱山湖項目

華南區

深圳前海世茂金融中心
深圳龍崗項目
深圳坪山中心
廣州金融城

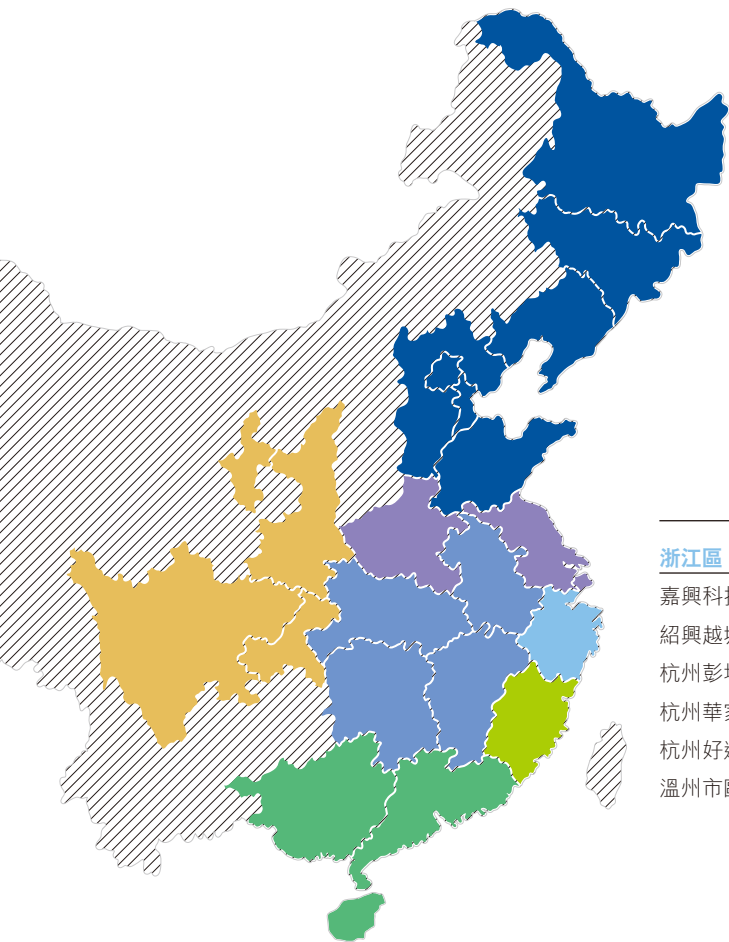
香港特區

九龍大窩坪項目
東涌酒店項目
新九龍內地段第6549號
項目

備註： 以上僅列出重點項目



優質土地儲備 遍佈全國



浙江區

嘉興科技城
紹興越城區青甸湖項目
杭州彭埠項目
杭州華家池
杭州好運儲運項目
溫州市甌海中心項目

華中區

武漢龍灣嘉年華
合肥高新項目
武漢錦繡長江
合肥世茂翡翠首府
長沙正圓

山東區

青島世茂公園美地
濟南白馬山
濟南世茂天城
濟南小鴨地塊
濟南濟陽澄波湖

西部區

成都龍泉驛
銀川世悅府
重慶潤一江項目
重慶世茂悅府
銀川共用花園
蘭州銀河國際項目

華北區

北京上莊項目
北京豐台區西鐵營項目
北京豐台小瓦窯
北京朝陽將台項目
張家口懷來項目

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

非執行董事

劉賽飛

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)
許榮茂
簡麗娟
林清錦

提名委員會

許榮茂(委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵
林清錦

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.shimaoproperty.com



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

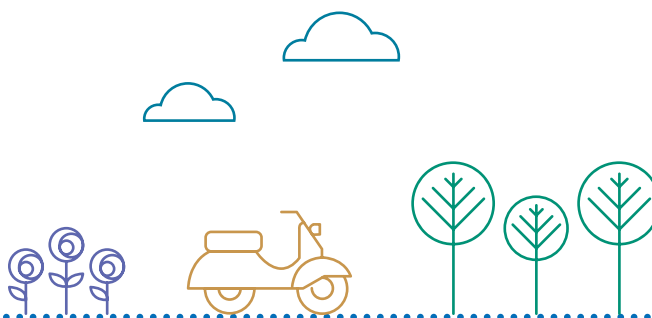
投資者及傳媒關係

投資者關係部

電郵： ir@shimaogroup.com.hk
電話： (852) 2511 9968
傳真： (852) 2511 0287

中期股息

中期股息： 每股普通股60港仙
暫停辦理股份
過戶登記手續： 2019年9月11日(星期三)及
2019年9月12日(星期四)
記錄日期： 2019年9月12日(星期四)
派付日期： 2019年9月27日(星期五)
最後送交過戶
文件時間： 2019年9月10日(星期二)
下午4時30分



南平延平項目

主席 報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2019年6月30日止六個月中期業績報告。

市場和展望

上半年中國城市調控有收有放、分化明顯，蘇州、西安等市場較熱的城市調控加碼，熱門城市調控政策仍然從嚴，部分城市則出台寬鬆性政策，如南京局部放鬆限購，更多二三線城市調降人才落戶門檻，石家莊更是實行「零門檻」落戶，並給予高素質人才購房補貼、個稅減免等實實在在的優惠。根據國家統計局數據，全國商品房銷售面積約為75,786萬平方米，同比下跌1.8%。全國商品房銷售額約為人民幣70,698億元，同比增長5.6%。

展望2019年下半年，政策預期穩定，預計全年全國商品房銷售額可再次刷新歷史新高。城市分化加劇，不同能級城市持續分化，城市內部也分化加劇。本集團下半年預計可售資源達1,673萬平方米，全年總可售貨值超人民幣4,000億元，預計去化率在53%以上，世茂有信心超額達成年度既定人民幣2,100億元的銷售目標。



泰州世茂璀璨峽頌



福州橫嶼項目

銷售業績

物業銷售方面，2019年上半年本集團合約銷售額達人民幣1,003.4億元，完成全年銷售目標約47.8%。累計銷售面積達556.0萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣18,048元，穩步上揚。本集團上半年在可售貨值大幅提升的同時，仍保持50%以上的去化率水平。截至2019年6月30日止貨值中，住宅類佔68%，一年以內佔70%，健康的庫存結構為下半年衝刺提供充足儲備。

世茂策略

前瞻性的戰略思維、區域深耕不斷深化及產品力的協同發力，賦予了世茂有品質高速發展的動能。在「公司制」充分授權的管理機制下，各地區公司「主人翁精神」得到持續激發，助力運營效率全面提速。其中世茂海峽發展公司(原世茂福建地區公司，「世茂海峽」)銷售金額高居福建省市場榜首，並在福州、泉州、龍岩等多城市獲得銷冠。2019年，世茂海峽立足福建面向全國，開啟「深耕核心都市圈、縱深戰略城市群」的規模化發展，截至目前已佈局9省29市。未來，世茂海峽將憑藉其高度聚焦的產品優勢及核心資源整合能力，探索區域型標杆房企發展新路徑。



長期以來，世茂緊跟國家級戰略方向進行區域深耕，聚焦具備國家宏觀戰略政策支撐、經濟發展水平較高且需求旺盛的「紅利區域」，參與了京津冀、長三角、長江中下游、海峽西岸、珠三角、成渝、山東半島等「核心城市群」的發展建設。縱觀世茂發展版圖，世茂已在全國熱點區域均擁有充足的資源儲備，貨值已超人民幣10,500億元，足以滿足未來持續增長的需求。其中在粵港澳大灣區的土儲貨值已達人民幣2,600億元，深圳前海、龍崗、坪山一城三塔，建設城市新地標。「世茂深港國際中心」於2019年6月亮相深圳，該項目以灣區精神為開發原則，融合十餘種業態，成為粵港澳大灣區首個戰略落地的超級綜合體。浙江地區公司則繼續深耕杭州灣大灣區，繼佈局杭州、寧波、紹興、嘉興、溫州、台州之後，首入舟山。區域深耕所帶來的充足貨值儲備，將成為世茂未來銷售持續快速增長的重要支撐。

工程品質

規模化發展的背後，世茂對「品質」始終保持高要求，並以此為行動指標，對內部管理體系進行持續完善和優化。在工程管理體系方面，世茂自2016年起，聚焦過程行為管理及監控體系落地並逐年反覆運算，形成了全項目週期工程管理體系，可在「6大專業模組+1個全維度風險模組」中，對172個關鍵管理動作進行標準化、精細化管理，推動了世茂項目管理效能的提高、工程品質的提升，客戶滿意度持續攀升，為世茂的規模提速提供了堅實的基礎。

土地獲取方式靈活多樣

本集團秉持穩健策略，在補充土地儲備方面審慎而積極。應對國家出台的分城施策調控以及該政策未來的可能持續存在，本集團戰略也相應作了微調，即：佈局一二線城市同時，亦關注一二線周邊可承載外溢需求的三四線城市。報告期內，本集團增加土地儲備1,412萬平方米，其中從金額來看收購佔比約60%，土地獲取方式靈活多樣，收購相對於公開市場土地獲取成本可控，有效降低經營風險。目前，本集團旗下擁有301個項目，分佈於全國101個城市，共6,407萬平方米的優質土地。

考慮到重點投資城市的土地市場競爭更趨激烈，本集團也將在土地拓展領域加強人員配置和預算投入，積極尋找合作資源，緊跟各地城市更新政策和城市發展規劃，在土地招拍掛以外通過合作、收購及戰略獲取的購地策略，全年新增貨值目標超過人民幣4,000億元。本集團對於優質土地的投入也確保了在2019年及2020年的可持續、高品質的快速增長。





上海佘山世茂洲際酒店

堅持穩健財務政策

上半年從中央到地方體現出了高度的政策協同，各級監管機構對房地產金融監管力度明顯提升，收緊信號密集，監管政策頻繁出台，進一步體現了「房住不炒」和「因城施策」的主基調。

本集團深刻理解並踐行有品質增長的政策，連續第8年將淨負債率控制在60%以下。現金流管控穩健扎實、開源節流，通過多維度考核和管控加速回款，實現回款額人民幣813億元，較去年同期提升47.8%，回款率81%，較去年同期提升5個百分點。同時，進一步深化與金融機構的戰略協作，上半年與中信銀行推進了百億按揭合作。本集團量入為出，理性投資，對市場懷敬畏之心，土地投資不盲目追高，憑藉財務實力，把握行業調整期的收併購窗口機會，既補充優質土儲又確保利潤率，實現可持續增長，獲金融市場和監管層認可。此外，5月份本公司全資境內子公司獲得人民幣132億公司債稀缺額度，促進融資渠道的多元渠道。

標準普爾、穆迪及惠譽國際分別維持本集團「BB+」、「Ba2」及「BBB-」的信用等級；中誠信國際及聯合評級等機構維持「AAA」的主體最高信用等級。於報告期間本公司獲得發改委20億美元債額度，分別以6.125%、5.6%的利率成功發行，置換了8.375%的高息美元債11億；世茂ABS、ABN未受房地產嚴峻的融資環境影響。本集團於8月簽訂8.38億美元及39.94億港元四年期銀團貸款，利率為Libor/Hibor+2.98%。憑藉多元渠道、持續創新、選準窗口，本集團的融資成本進一步降低，上半年控制在5.6%左右水平，為本集團的高品質增長提供了額度和成本的雙重保證。下半年，本集團將繼續加強現金流管控，多元融資，穩中求進，守護本集團高品質的快速發展。

多元業務佈局

本集團致力於助動城市發展、為城市賦能，不僅提升了世茂在穿越市場週期的可持續競爭力，也為實現整體有品質的增長注入了可持續發展的基因和強勁的內驅力。

酒店業務方面，本集團通過與喜達屋資本合作，以豐富經驗與雄厚資本為支撐，打造中國民族酒店品牌。世茂喜達酒店集團(「世茂喜達」)已擁有御榕莊、茂御、世御、茂御居、睿選尚品和睿選6個各具特色的酒店品牌，實現全系列品牌陣容。截至2019年6月30日止，世茂喜達旗下酒店數量已達78家，其中在國內一二線城市及熱門旅遊目的地，佈局22省41市共72家酒店；同時順利牽手6大海外項目，版圖將拓展至印尼巴厘島、龍目島、馬來西亞馬六甲、文冬。另外亦發佈旗下最新品牌—凡象ETHOS，成為中國李寧巴黎時裝周獨家酒店品牌合作夥伴，共同演繹中國年輕一代的新風尚。

商娛樂務方面，本集團引入世界知名文化IP，多地開花，在多個城市打造國際級文娛新地標，展現出世茂持續穩健的發展態勢。

在城市轉型升級大背景下，本集團在智慧業務領域不斷銳意開拓，在報告期內與人工智慧企業雲知聲簽署戰略合作框架協議，將在商業地產、辦公、酒店智慧化硬體開發和住宅全屋智慧化方面進行戰略合作，共同推進全產業鏈條的AI場景應用落地。



Hello Kitty上海灘時光之旅

社會責任

融責任於血脈，以匠心為傳承。強勁增長背後，本集團亦時刻關注企業社會責任的落實，發揮資本優勢，踐行責任與擔當。世茂投身中華文化保護，攜手故宮及其文化概念衍生，為樹立中華文化自信注入新力量。秉持「青年興則國家興，青年強則國家強」的理念，世茂通過連續舉辦新家園協會「四海一家」青年交流等活動，搭橋香港青年體驗中華文明之輝煌，增強內地與香港青年交流融合，樹立深刻民族自豪感。世茂還積極投身醫療扶貧，開展「一帶一路消除白內障致盲行動」、「西藏包蟲病專項防治」、「眼鏡哥哥關愛大病兒童」等公益項目，為飽受病疾困擾的患者帶來希望。

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2019年6月30日止六個月中期股息每股60港仙（2018年中期股息：每股50港仙），同比上升20%，體現了本公司與股東共享經營成果的理念。

致謝

本人謹代表董事會向全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶給予我們的大力支持，以及與本公司一同努力的董事、管理層及員工，表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持及關注。世茂將持續為人民在居住、生活、消費、商務、旅遊等方面提供高層次的品質體驗，積極推動中國城市化進程！



廣州金融城

許榮茂

主席

香港，2019年8月27日

管理層 討論與分析

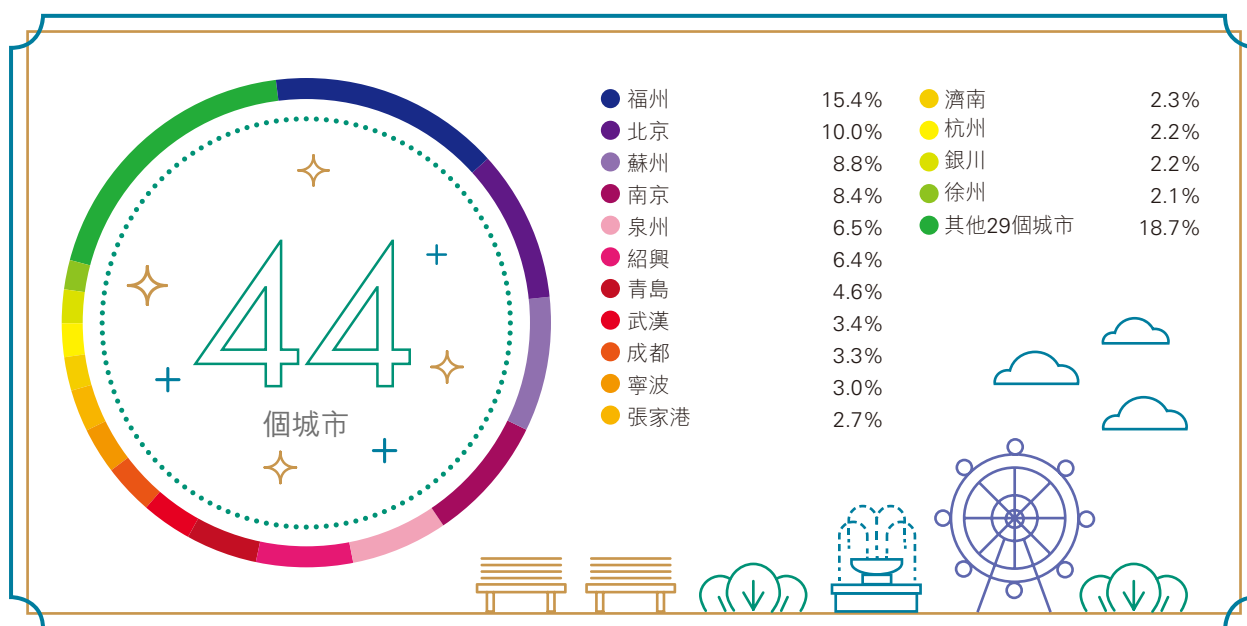
業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。截至2019年6月30日止，本集團營業額達到人民幣565.6億元，較2018年同期人民幣425.7億元增長32.9%。期內物業銷售收入為人民幣532.4億元，佔收益總額的94.1%，較2018年同期增長30.9%。平均入賬銷售價格從2018年上半年每平方米人民幣12,740元上升23.3%到2019年上半年每平方米人民幣15,713元。

2019年上半年按城市劃分的入賬銷售額如下：



2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2019年上半年本集團合約銷售額達人民幣1,003.4億元，完成全年銷售目標約47.8%。累計銷售面積達556.0萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣18,048元，穩步上揚。

2019年上半年，本集團在市場保持穩定運行的前提下，一方面基於各項政策調控以穩應對，加強因城施策、理性施策和結構優化，以前瞻性的佈局助力業績跨步向前。展望2019年下半年，本集團將推出約1,007萬平方米的可售面積，連同截至2019年6月30日止約666萬平方米的可售面積，本集團於2019年下半年可出售總面積約為1,673萬平方米。



青島世茂悅海

2019年下半年可供銷售之重點項目如下：

地區公司	項目	可售面積 (平方米)
海峽發展公司	佛山順德	117,607
	福州金浦	106,000
	福州浦下	104,239
	南昌茵夢湖	99,482
	南寧壇澤	152,955
	廈門海滄	51,700
	蘇州澱山湖	91,286
華北公司	北京上莊	35,979
	北京大廠	20,000
	朝陽將台	121,680
	通州北區	33,350
華中公司	合肥高新	76,499
	武漢錦繡長江	70,000
蘇滬公司	南京G11項目	81,069
	南京G24項目	56,486
	南京西善橋項目	70,434
	蘇州元和項目	41,577
	張家港項目	105,801
浙江公司	杭州好運	38,647
	杭州彭埠	42,638
	溫州站南	51,359
西部公司	昆明雙鳳項目	103,288
上海世茂	蘇州世茂銅雀台	47,998
	深圳龍崗項目	131,050
	武漢龍灣嘉年華	79,435
	長沙正圓	161,606
	杭州蔣村項目	119,147
小計(上述重點項目)		2,211,311
2019年下半年可供銷售人民幣15億元以下之項目		7,860,980
已竣工之庫存		1,513,351
截至2019年6月30日止未竣工之可供銷售項目		5,148,694
合計		16,734,336

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2019年上半年，本集團新開工面積達1,049萬平方米，在建面積達3,408萬平方米，竣工的總樓面面積約為543萬平方米，較去年同期的400萬平方米上升35.75%。展望2019年下半年，在建面積約3,500萬平方米，竣工樓面面積約600萬平方米。

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

報告期內，本集團增加土地儲備1,412萬平方米，其中從金額來看收購佔比約60%，土地獲取方式靈活多樣。目前，本集團旗下擁有301個項目，分佈於全國101個城市，共6,407萬平方米的優質土地，優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為世茂房地產在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

從地域來看，應對國家出台的分城施策調控以及該政策未來的可能持續存在，本集團戰略也相應作了微調，即：佈局一二線城市同時，關注一二線周邊可承載外溢需求的三四線城市。從土地成本來看，新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣5,581元。本集團以一貫審慎的態度擴充土地儲備，秉承穩健經營的一貫作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。於2019年6月30日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣5,446元，相對低廉的土地成本為日後利潤率的提高提供了有效保證。

本集團於報告期內獲取土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃建築面積	每平方米成本	本集團權益
			(應佔權益)	(權益前)		
			(人民幣百萬元)	(平方米)	(人民幣元)	
1. 北京朝陽將台	2019年2月	住宅公建混合	1,704	160,145	21,281	50%
2. 青島太湖路地塊	2019年2月	住宅	110	84,716	2,550	51%
3. 莆田市秀嶼區PS拍2019-2號/2019-3號	2019年2月	住宅	180	243,974	1,476	49%/51%
4. 福州馬宗地2019-02號地塊	2019年2月	商住	242	67,877	7,131	50%
5. 海南華亞資產包項目 (海口華亞海港城/ 瓊海華亞寶利明珠/ 萬寧華亞萬寧花園/ 萬寧華亞歡樂城)	2019年2月	商住	314	190,413	5,534	20%/20%/40%/30%
6. 濟南長清東王地塊	2019年3月	住宅	950	235,667	4,031	100%
7. 臨安項目	2019年3月	商住	929	310,463	6,107	49%
8. 石獅2018S-26/2018S-27	2019年3月	商住	884	291,222	3,035	100%
9. 南寧GC2019-017	2019年3月	商住	236	80,185	6,000	49%
10. 茂名WG2019-05	2019年3月	住宅、科教	337	258,546	1,303	100%
11. 泰禾院子-南昌院子項目	2019年3月	商住	82	141,341	1,698	34%
12. 河北香河萬通	2019年3月	住宅	2,360	775,000	4,350	70%
13. 南京雨花台区西善橋街道寧蕪鐵路以南C2、C3地塊	2019年3月	商住	1,428	168,798	16,588	51%
14. 福州晉安區2019-10/倉山區2019-12	2019年3月	商住	2,065	206,090	10,020	100%
15. 福州長樂2019-2/長樂2019-4	2019年3月	商住	438	49,449	8,847	100%
16. 杭州蔣村項目	2019年3月	商住	1,026	183,454	11,413	49%
17. 漳州紅樹灣項目	2019年3月	商住	1,834	370,629	12,371	40%

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米成本 (人民幣元)	本集團權益
18. 莆田鐘潭安置房項目	2019年3月	住宅	25	37,815	3,239	20%
19. 蘭州七里河宏建項目	2019年3月	住宅	448	196,993	4,545	50%
20. 南昌江南院子-茵夢湖項目	2019年3月	商業、居住、文化娛樂、旅遊	1,943	871,628	4,371	51%
21. 安徽馬鞍山江灣新城項目	2019年3月	商業、住宅	2,792	1,888,040	2,900	51%
22. 紹興市濱海新城J2地塊	2019年4月	商住	336	208,034	1,617	100%
23. 信陽南灣湖項目	2019年4月	住宅	100	92,084	1,357	80%
24. 昆明官渡區雙鳳177畝項目	2019年4月	住宅	1,257	380,439	6,476	51%
25. 昆明巫家壩中央公園項目	2019年4月	住宅、商業	816	163,031	5,003	100%
26. 肇慶YS01008、YS1009-2	2019年4月	商住	528	164,574	3,209	100%
27. 溫州塘下中心區C-5-8地塊	2019年4月	住宅	633	51,224	12,363	100%
28. 諸暨東三路與金雞山路交叉口西北側地塊	2019年4月	商住	178	83,376	6,479	33%
29. 綿陽普明項目	2019年4月	二類居住(相容商業)	666	190,800	3,491	100%
30. 天津南湖項目2019-010	2019年4月	經營性	219	221,828	5,099	19%
31. 南平建陽2019-P-03	2019年4月	商住	154	127,872	3,644	33%
32. 麗水職業技術學院北側地塊	2019年4月	城鎮住宅、零售商業	1,017	85,163	11,942	100%
33. 福州晉安區2019-13浦下地塊	2019年4月	商住	371	128,769	14,390	20%
34. 合肥市長豐縣CF201906/CF201909	2019年4月	住宅	1,410	185,150	7,615	100%
35. 濰坊歌爾桃園里123畝地塊/濰坊歌爾泥河185畝地塊	2019年4月	商住	1,024	424,336	3,016	80%
36. 溫州塘下中心區C-7-4/C-7-5地塊	2019年4月	住宅、科教	380	34,369	11,062	100%
37. 重慶彭水兩江城二期	2019年4月	商住	306	329,715	1,820	51%
38. 南寧GC2019-016地塊	2019年5月	住宅	117	57,423	5,100	40%
39. 山東平度地塊	2019年5月	住宅、商業、教育	29	91,777	764	41%
40. 廣州佛山院子	2019年5月	商住	323	481,500	2,236	30%
41. 廣州增城項目	2019年5月	商住	3,205	1,074,707	6,086	49%
42. 蘇州灑山湖項目	2019年5月	住宅	444	398,058	5,576	20%
43. 溫州市核心片區站南單元A-19地塊	2019年5月	住宅、商業、餐飲	2,236	124,266	17,994	100%
44. 樂清虹橋鎮西塘村地塊	2019年5月	商住	739	195,775	7,544	50%
45. 肇興四會市貞山街道姚沙村委會地段	2019年5月	商住	526	166,304	3,164	100%
46. 福安湖口片區D02地塊	2019年6月	商住	369	171,950	2,681	80%
47. 無錫蠡湖路與老湖濱路交叉口東北側地塊	2019年6月	商住	728	55,341	13,155	100%
48. 莆田PS拍2019-14號	2019年6月	住宅	109	56,034	3,953	49%
49. 福州永泰2019-09號地塊	2019年6月	商住	485	151,255	3,207	100%
50. 鎮江市潤州區官塘片區遠洋學校北	2019年6月	商住	418	116,006	3,600	100%
51. 舟山DH-47-04-02、06、07地塊(竹山門住宅地塊)	2019年6月	商住	417	66,238	6,299	100%

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米成本 (人民幣元)	本集團權益
52. 廣州天鵝灣二期	2019年6月	住宅	2,780	47,007	59,136	100%
53. 廣州嘉盛項目	2019年6月	批發零售、城鎮住宅	2,195	43,312	50,678	100%
54. 張家口懷來項目	2019年6月	商業	293	203,474	2,823	51%
55. 深圳市龍崗區橫崗街道四聯社區賢合居民 小組舊村區域	2019年6月	住宅	279	270,149	5,164	20%
56. 台州市天台縣TFX01-0203地塊	2019年6月	住宅	476	80,835	5,889	100%
57. 常州丁塘河項目	2019年6月	商住	2,620	283,448	9,243	100%
58. 滎陽鄭榮(2019) 14-3號	2019年6月	住宅	98	116,726	2,533	33%
59. 諸暨人民南路與文昌路交叉口西北側地塊	2019年6月	商住	106	41,480	6,407	40%
60. 諸暨城西商務區	2019年6月	住宅	845	148,603	5,686	100%
總計			49,554	14,124,878	5,581	



上海世茂廣場

物業投資

商業地產方面，世茂房地產透過持股58.92%的上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）發展商業房地產。上海世茂致力於商業地產的開發與經營，在積極把握國內商業地產市場發展機遇的同時，通過實施商業地產專業化開發和經營策略，提供多元化的商業物業和品質優異的服務，不斷提升綜合競爭力，力爭成為優秀的專業化商業地產開發商及運營商。

在日趨激烈的商業地產競爭環境中，上海世茂商業運營管理始終保持穩中求進，通過探索多元業態、存量提升改造等形式，以穩健有序的姿態在行業領域中進行拓展和更新。報告期內，濟南世茂廣場客流達1,067萬人次；項目定位「潮領泉城·歡樂世茂」，不僅將國內外領先的消費業態轉變為濟南市民休閒生活中現代美好體驗，還不斷引進優質知名品牌，融匯更多消費亮點；上半年度新租品牌82家，面積逾5,600平方米，引進6家知名連鎖品牌的山東首店；上半年場內15家品牌獲得山東省銷售冠軍、21家品牌獲得濟南市銷售冠軍。廈門世茂海峽大廈上半年客流達382萬，完成招商調整26家，面積逾3,000平方米，吸引多家首進福建及廈門的知名品牌入駐。南京雨花世茂智匯園入市半年以來出租率持續攀升，已簽署趨勢科技、中信銀行、智聯招聘、德州儀器、第一財經、航太科創等多家知名企業。此外，報告期內，在項目上落子第一個世茂自主的聯合辦公品牌「茂空間」，部分打破傳統辦公空間，以「有限空間」實現「無限創想」，為中小企業客戶提供輕奢體驗、靈活高效的一站式辦公服務。報告期內，世茂商業在業界獲得高度評價，榮獲「2019年中國房企商業物業價值十強」、「2019年中國商業地產企業創新性五強」、「2019年中國商業地產資產運營能力十強」。

酒店經營

截至2019年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有22家，包括上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂假日酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店、紹興世茂皇冠假日酒店、福州世茂洲際酒店、天津生態城世茂希爾頓酒店、寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、武漢世茂希爾頓酒店、廈門康萊德酒店、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、煙台世茂希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、杭州濱江世融艾美酒店、上海佘山世茂洲際酒店及委託給世茂喜達管理的4家酒店。目前本集團擁有客房數量近7,000間。世茂酒店始終以匠心打造世茂風格化的旅遊體驗及生活方式為己任，同時憑藉全新思維把握和創新經營模式及佈局建立了完善有效的酒店資產管理運營方式，以實現資產價值的最大化，現已成為中國酒店業資產管理佼佼者。2019年上半年本集團旗下自持酒店合計完成收入人民幣10.0億元，同比增加13.2%，EBITDA為人民幣2.9億元，同比增加7.8%。上海世茂皇家艾美酒店自2018年上半年開始進行局部停業裝修改建工作，故收入同比減少了26%，上海佘山茂御臻品之選酒店自今年第二季度起也開始進行局部停業裝修改建工作，收入同比減少28%。如不統計這兩家酒店，收入同比將增長27%，EBITDA同比增加32%。

2019年上半年，世茂喜達正式發佈了專為中國千禧一代設計的全新生活方式品牌—凡象ETHOS，積極回應他們「生而不凡 不拘萬象」的時代認同感。並成功走出國門，作為中國李寧2020春夏巴黎大秀的獨家酒店品牌合作夥伴，攜手亮相全球舞臺。會員計劃「世茂喜達夢享會」通過體系的更新與積極推廣，會員數增長近30萬人，發展迅速。截止2019年6月30日，世茂喜達成功新簽約17家世茂自主品牌酒店項目，旗下運營及籌開中的酒店包括3家奢華度假酒店「御榕莊」，11家豪華酒店「茂御」，12家高端酒店「世御」，5家豪華服務式公寓「茂御居」，2家生活方式精品酒店「凡象」，14家高端靈感型精選酒店「睿選尚品」，30家靈感型精選酒店「睿選」，1家第三方委託管理酒店。78家酒店中，已有11家投入運營，67家在開業籌備中。世茂喜達旗下酒店已佈局以北京、上海、深圳、成都、武漢、廈門等為首的一、二線城市以及以昆明、南昌、嘉興、無錫等為代表的新興經濟發展潛力城市和旅遊發展強勁地區。在海外市場發展方面，繼佈局巴厘島茂御酒店和茂御居公寓、龍目島茂御度假酒店、龍目島御榕莊酒店、馬六甲動漫睿選酒店及馬六甲動漫睿選尚品酒店後，世茂喜達再次跨出國門，簽約位於馬來西亞的2個新項目：馬來西亞文冬生態城世御酒店及馬來西亞文冬生態城御榕莊酒店。未來在持續聚焦快速發展的中國酒店市場的同時，世茂喜達也會堅持積極開拓海外市場，成為國際化的民族酒店集團標杆。

2019下半年，上海世茂皇家艾美酒店的部分餐廳及客房、上海佘山世茂茂御臻品之選的宴會廳及部分客房改建完成，以及上海外灘茂悅大酒店地下一層宴會廳的改建完工，將以嶄新的面貌迎客，相關收入預計會明顯提升。同時，隨著上海佘山世茂洲際酒店的經營效率的不斷提高，下半年經營業績將有望大幅度提升。面對比較嚴峻的國內外經濟形勢，整合世茂旗下各酒店資源，利用包括電商在內的各種銷售平台，加強銷售與促銷。同時針對商務客減少的局面，進一步增加個人消費收入，使其成為酒店的主要收入來源之一。

2019下半年，世茂喜達將積極開拓新項目，預計實現開業及簽約項目100家，並持續提升品牌形象和開業酒店的運營，保持收入增長；會員計劃「世茂喜達夢享會」將持續推廣，通過多樣化的回饋活動增加客戶忠誠度，持續為已開業和即將開業的酒店提供更強大的客源基礎。全新生活方式品牌凡象的首家—廈門世茂凡象酒店將於2019年9月隆重開業，酒店創造性地將中國悠久歷史、現代設計與鷺島當地風土人情有機結合，在新潮藝術中巧妙融合中國製造的科技與智慧為千禧一代客人打造全新的定制化旅程，為身為中國人而感到自豪。武漢世茂凡象酒店預計也將在第四季度揭幕。2019下半年，世茂喜達旗下各家酒店將持續發力，迎合多元化消費需求，積極創新創收。



酒店物業以賬面值(即成本減累計折舊及減值虧損(如有))呈列,而非以公允價值呈列。為向股東提供本集團資產淨值的非公認會計準則的額外資料,董事會已委任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團酒店物業進行截至2019年6月30日止的估值。倘31座(2018年12月31日:29座)酒店上海佘山茂御臻品之選酒店、上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂皇冠假日酒店、廈門康萊德酒店、紹興世茂假日酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、天津生態城世茂希爾頓酒店、福州世茂洲際酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店、泰州世茂茂御酒店、寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、煙台世茂希爾頓酒店、武漢世茂希爾頓酒店、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、徐州世茂茂御酒店、上海佘山世茂洲際酒店、晉江世茂茂御酒店、海南文昌世茂茂御酒店、大連世茂睿選酒店、杭州濱江世融艾美酒店、泉州世茂御榕莊度假酒店、石獅世茂睿選酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、香港東涌世茂福朋喜來登酒店、武夷山世茂禦榕莊酒店、武漢世茂睿選酒店、寧波象山茂禦酒店及成都龍泉驛睿選酒店按公允價值人民幣418億元(2018年12月31日:人民幣403億元)重列,則本集團的資產淨值將增加至人民幣1,242億元(2018年12月31日:人民幣1,173億元)。

若就該等酒店的賬面值按公允價值進行調整,本集團的經調整負債比率將為:

	於2019年6月30日 (人民幣百萬元)	於2018年12月31日 (人民幣百萬元)
上述酒店的公允價值	41,756	40,312
減:帳面值	(17,757)	(17,424)
由帳面值調整至公允價值的金額	23,999	22,888
減:遞延所得稅	(6,000)	(5,722)
若上述酒店以公允價值呈列時,資產淨值增加	17,999	17,166
綜合資產負債表的資產淨值(不包括永續資本工具)	106,177	100,180
經調整資產淨值(不包括永續資本工具)	124,176	117,346
負債淨額	63,232	59,555
經調整的淨負債比率	50.9%	50.8%



煙台世茂海灣1號

財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	2019年上半年 人民幣百萬元	2018年上半年 人民幣百萬元
收入	56,564	42,571
毛利	17,020	13,207
經營利潤	14,177	11,936
股東應佔利潤	5,105	4,271
每股盈利－基本(人民幣分)	155.17	126.64

收入

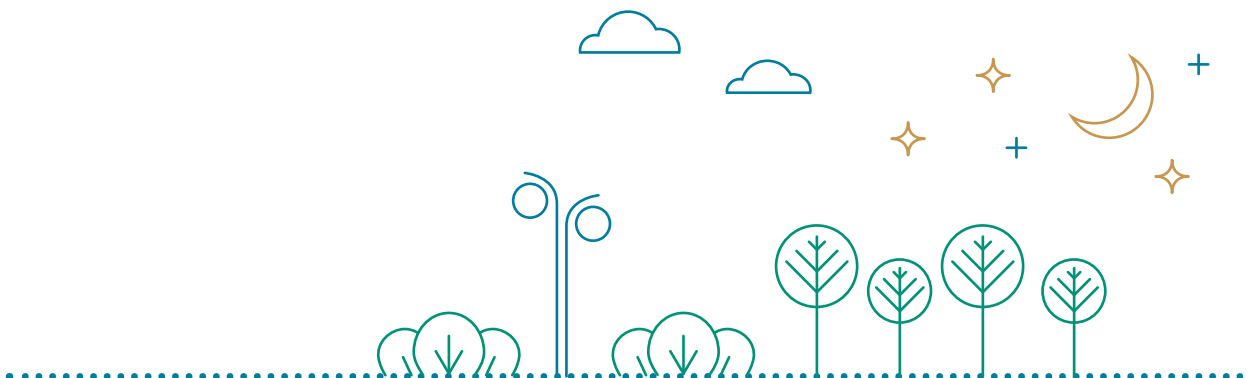
截至2019年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣565.64億元(2018年上半年：人民幣425.71億元)，較2018年同期增加32.9%。本集團94.1%(2018年上半年：95.5%)的收入來自物業銷售，5.9%(2018年上半年：4.5%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務。

收入的組成分析如下：

	2019年上半年 人民幣百萬元	2018年上半年 人民幣百萬元
出售物業	53,236	40,673
酒店經營收入	996	880
商業運營收入	722	494
物業管理及其他收入	1,610	524
合計	56,564	42,571

* 收入的組成於期內重新分類，2018年上半年數據亦相應調整。

** 收入不包括關聯方收入或本集團收入。





杭州世茂璀璨瀾宸

(i) 出售物業

截至2019年及2018年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2019年上半年		2018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
福州	427,848	8,209	313,079	4,149
北京	149,511	5,328	29,750	480
蘇州	157,065	4,669	49,189	1,207
南京	194,563	4,492	33,077	1,092
泉州	340,793	3,447	836,528	7,884
紹興	156,462	3,412	37,518	763
青島	233,592	2,467	198,610	2,451
武漢	156,565	1,816	197,761	2,878
成都	150,202	1,762	97,566	957
寧波	58,718	1,607	21,750	383
張家港	103,671	1,435	76,858	1,200
濟南	136,422	1,237	119,565	1,688
杭州	49,662	1,166	14,835	577
銀川	129,518	1,156	396,490	2,446
徐州	96,356	1,141	23,086	248
天津	63,761	820	84,162	1,197
嘉興	49,574	788	31,866	533
上海	37,137	716	36,190	1,932
泰州	49,056	689	-	-
平潭	58,519	624	105,676	1,326
合肥	41,683	600	45,987	764
廈門	11,602	564	112,214	2,621
常熟	36,977	514	13,003	110
重慶	39,234	474	56,639	924
其他	459,541	4,103	261,256	2,863
合計	3,388,032	53,236	3,192,655	40,673

(ii) 酒店收入

酒店經營收入載列如下：

	開業日期	2019年上半年 人民幣百萬元	2018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	56	78
上海世茂皇家艾美酒店	2006年9月	110	149
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	186	194
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	12	15
紹興世茂假日酒店	2011年9月	15	15
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	44	47
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	2013年10月	31	32
福州世茂洲際酒店	2014年1月	50	46
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	43	46
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	14	16
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	29	27
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	11	10
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	61	54
廈門康萊德酒店	2016年8月	78	74
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	26	25
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	28	25
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	41	24
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	26	-
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	132	-
其他		3	3
合計		996	880

截至2019年6月30日止六個月，酒店經營收入由人民幣8.80億元增加約13.2%至人民幣9.96億元。增加主要來自2018年的新開業酒店（包括2018年11月15日盛大開幕的上海佘山世茂洲際酒店）。



(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他

截至2019年6月30日止六個月，商業運營收入約為人民幣7.22億元，增幅為46.1%，主要是由於上海世茂廣場於2018年9月重新開業，租金收入較裝修前大幅增長。同時，上海世茂大廈及南京雨花世茂(商業)於2018年12月開業，於本期間貢獻收入人民幣0.37億元。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2019年上半年 人民幣百萬元	2018年上半年 人民幣百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	116	5
常熟世茂世紀中心	2009年1月	11	12
北京世茂大廈	2009年7月	86	82
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	3	2
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	48	50
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	20	21
上海世茂商都	2010年11月	18	19
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	6	6
昆山世茂廣場	2012年4月	29	26
濟南世茂國際廣場	2014年5月	80	80
南京海峽城(商業)	2014年12月	17	16
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	17	18
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	29	21
上海世茂大廈	2018年12月	16	–
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	21	–
雜項租金收入		28	28
租金收入小計		545	386
商業運營相關服務收入		177	108
合計		722	494

截至2019年6月30日止六個月的物業管理收入及其他收入為人民幣16.10億元，較2018年同期的人民幣5.24億元上升約207.4%，主要由於物業管理規模擴大，以及代建代銷管理費收入大幅增加所致。

銷售成本

銷售成本上升34.7%，由截至2018年6月30日止六個月的人民幣293.64億元增加至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣395.44億元，與銷售增長一致。

銷售成本的分析如下：

	2019年上半年 人民幣百萬元	2018年上半年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	35,493	25,846
資本化借貸成本	2,495	2,371
酒店、商業運營和其他直接經營成本	1,221	888
銷售稅	335	259
合計	39,544	29,364

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6.32億元，主要受益於若干投資物業價值進一步上升。扣除經確認遞延所得稅項後約人民幣1.58億元的公允價值收益淨額合共為人民幣4.74億元(2018年上半年：人民幣7.40億元)。

其他收入／其他收益－淨額

截至2019年6月30日止六個月之其他收益約為人民幣0.82億元(2018年上半年：人民幣1.79億元)，主要包括政府補助收益人民幣0.29億元(2018年上半年：人民幣0.19億元)和收購及出售附屬公司之淨收益人民幣0.20億元(2018年上半年：人民幣0.53億元)。

營銷及市場推廣成本和行政開支

本集團通過費用全面預算和動態跟蹤，將費用實際使用與業績達成率嚴格掛鉤，其中可售物業營銷及市場推廣成本和行政開支佔2019年上半年合約銷售的比例為2.3%(2018年上半年：2.3%)，處於行業較有競爭力水準。

經營利潤

截至2019年6月30日止六個月之經營利潤為人民幣141.77億元，較2018年上半年的人民幣119.36億元增加18.8%，主要是由於收入及毛利增加。

融資(成本)／收入－淨額

融資成本淨額約為人民幣1.70億元(2018年上半年：融資成本淨額為人民幣3.87億元)，主要是由於2019年上半年的匯兌虧損淨額少於2018年同期的匯兌虧損淨額所致。

應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司及合營企業業績由2018年同期的虧損約人民幣1.34億元轉為2019年上半年的收益約人民幣0.16億元，主要是由於確認寧波孫家項目及廣州亞運城項目錄得的利潤所致。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣64.54億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣30.46億元(2018年上半年：人民幣52.33億元，其中土地增值稅為人民幣23.99億元)。土地增值稅的增加與毛利率增長一致。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤由2018年上半年約人民幣42.71億元增加19.5%至2019年上半年的人民幣51.05億元，主要是由於核心利潤增加。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，期內核心業務淨利潤上升23.8%至約人民幣75.76億元(2018年上半年：人民幣61.21億元)，及期內股東應佔核心業務淨利潤較2018年上半年增加20.6%至約人民幣53.09億元。2019年上半年的股東應佔核心業務淨利潤率為13.7%。

流動資金及財務資源

於2019年6月30日，本集團資產總值約為人民幣4,159.37億元，當中流動資產約為人民幣3,206.99億元。負債總額約為人民幣約3,046.60億元，而非流動負債則約為人民幣903.88億元。權益總額約為人民幣1,112.77億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣621.97億元。

於2019年6月30日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約為人民幣522.34億元(於2018年12月31日：人民幣495.77億元)，借貸總額約為人民幣1,154.66億元(於2018年12月31日：人民幣1,091.32億元)。淨借貸總額為人民幣632.32億元(於2018年12月31日：人民幣595.55億元)。淨負債比率按淨借貸總額(借貸總額扣除總現金及銀行結餘(包括受限制現金結餘))除以權益總額(不包括永續資本工具)計算。淨負債比率由2018年12月31日的59.4%略微上升至2019年6月30日的59.6%。淨負債比率已連續8年維持在60%左右。

於2019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	32,056
一年至二年	15,053
二年至五年	34,417
五年以上	9,178

高級票據

一年至二年	941
二年至五年	20,406
五年以上	3,415

合計

115,466

融資活動

2019年上半年，面對房地產金融監管力度的明顯提升，頻繁出台的監管政策，前所未有的密集收緊信號，本集團秉承穩中求進的風格，深刻理解市場方向，同時與各金融機構加強合作，以達到融資管道多樣化，額度充足，使融資成本有明顯優勢。

得益於本集團一貫踐行的穩健財務政策，在5月份銀保監會對房企公開市場融資進行視窗指導之際，本集團不在指導範圍內。說明本集團融資結構符合監管要求，印證了監管機構和資本市場對本集團發展戰略、品牌和企業文化的認同。

不僅如此，在監管機構對房企發債政策日益收緊的環境下，本公司境內全資子公司上海世茂建設有限公司於5月底獲中國證券監督管理委員會批人民幣132億元公司債稀缺額度。本集團尚有未動用銀行及金融機構融資額度約為人民幣400.00億元，而且ABS、ABN也未受影響。

7月份，多家信託收到銀監視窗指導，其中要求嚴格執行「432」監管要求。本集團上半年的併購項目大多為在建項目，符合「432」監管要求，基本未受信託公司被窗口指導的影響。

另外，本集團加強與農行、交行、中行、中信等多家銀行的戰略合作，強強聯合。繼去年與農業銀行開展50億按揭合作後，5月份，本集團與中信銀行攜手推進100億按揭合作，進一步推動雙方銀企戰略合作。

境外方面，本集團上半年獲得發改委20億美元債額度，分別以6.125%和5.6%的利率成功發行，此為同期中成本較低的發行。

通過多元的融資管道，多維度的合作以及不斷的創新，本集團2019年上半年融資成本控制在5.6%左右，較2018年全年5.8%下降0.2個百分點。

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和運營，可以對沖部分外匯敞口風險。

同時，本集團也購買了一定比例的金融衍生工具。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團已抵押賬面總值人民幣570.78億元的物業及設備、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176.14億元。

或然負債

於2019年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣210.30億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保。此外，本集團已就若干聯營公司及合營企業之借貸按股權比例作出金額約人民幣92.76億元的擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2019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688.37億元。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團共僱用10,640名僱員，其中4,822名從事物業開發。期內，薪酬開支總額約為人民幣12.44億元。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。本公司董事會已於2011年12月30日採納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，並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，本集團亦定期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。



深圳龍崗項目

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，69歲，為世茂房地產控股有限公司(「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29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、中華紅絲帶基金執行理事長及上海市僑商會會長等職務。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許先生亦為本公司持有58.92%的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)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，42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20年經驗。許世壇先生為中華全國青年聯合會常務委員會委員、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。許世壇先生為本公司主席、執行董事及控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司(「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。

湯沸

湯沸女士，48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25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。

董事及高級管理層簡介(續)

非執行董事

劉賽飛

劉賽飛先生，57歲，自2003年起加盟本集團，於2010年2月1日獲委任為本公司執行董事，並於2015年1月9日起調任為本公司非執行董事。他亦為上海世茂的董事及總裁。劉先生於2000年取得澳洲西悉尼大學工程管理碩士學位，並於建築設計及項目管理方面擁有逾34年經驗。加盟本集團之前，劉先生於1998年至2001年任職於CRG Contractors Dte，自2001年至2003年於Shanghai Merry Land Co., Ltd.擔任項目經理。

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，64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27年經驗。簡女士是亞洲資產管理有限公司(一間獲香港證券及期貨事務監察委員會認可的持牌法團)的負責人員、董事總經理及控股股東。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、中國航天萬源國際(集團)有限公司、四海國際集團有限公司、茂宸集團控股有限公司及映美控股有限公司。簡女士亦為新加坡證券交易所有限公司凱利版上市公司中航國際船舶控股有限公司之獨立董事。簡女士曾於2004年至2018年於首長國際企業有限公司(一間於聯交所上市的公司)出任獨立非執行董事。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。

呂紅兵

呂紅兵先生，52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26年經驗。呂先生現任於聯交所上市的香港華信金融投資有限公司的獨立非執行董事，亦為於上海證券交易所上市的海申通地鐵股份有限公司及於深圳證券交易所上市的山東航空股份有限公司的獨立董事。呂先生曾於2015年至2018年任於深圳證券交易所及聯交所上市的中興通訊股份有限公司的獨立非執行董事。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、中國證監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。



董事及高級管理層簡介(續)

獨立非執行董事(續)

林清錦

林清錦先生(別名: Jacob Lam), 58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師學會會員, 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17年。林先生於物業發展和建築業擁有35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(北京)國際工程管理諮詢有限公司, 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2018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
簡麗娟女士	獲委任為映美控股有限公司(於聯交所上市的公司)獨立非執行董事

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

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(「股份獎勵計劃」)。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本的2%(即69,319,016股股份)。

於截至2019年6月30日止六個月內，本集團根據股份獎勵計劃授出5,683,969股股份給予若干執行董事及入選僱員，而截至2019年6月30日止六個月內，該計劃已歸屬之獎勵股份為4,113,131股。

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2019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：

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	2,299,242,942 ^(附註1)	69.643%
許世壇	實益擁有人	3,321,433 ^(附註2)	0.101%
湯沸	實益擁有人	1,008,691 ^(附註3)	0.031%
劉賽飛	實益擁有人	833,942	0.025%

附註：

- 該2,299,242,942股股份指分別由許榮茂先生直接全資擁有的公司Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司持有的本公司權益。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的375,805股被視為擁有的權益。
- 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的288,233股被視為擁有的權益。

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。

證券權益披露(續)

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2019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2019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 Investments Limited(「Gemfair」)	附註1	1,947,984,000	59.003%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	59.003%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	附註3	351,258,942	10.639%

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2019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1月6日已訂立融資協議，獲提供金額為人民幣3,000,000,000元之銀團貸款融資，貸款融資的期限為首次提款日起計36個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人、上海浦東發展銀行寶山支行、上海銀行股份有限公司徐匯支行、上海農商銀行寶山支行作為初始貸款人，上海浦東發展銀行寶山支行作為牽頭行，以及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行為代理行訂立。
- (2) 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。
- (3) 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(「交通銀行」)作為貸款人訂立。
- (4) 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。
- (5) 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交通銀行作為貸款人訂立。
- (6) 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。

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

董事會共有七名董事，包括三名執行董事、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。本公司董事擁有各類業務及專業知識，確保董事會獲得所需的技能及經驗，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。

審核委員會與本公司核數師已審閱本集團截至2019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」)由四名成員組成，其大部份成員為獨立非執行董事，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為呂紅兵先生。

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」)由四名成員組成，其大部份成員為獨立非執行董事，包括許榮茂先生及本公司三名獨立非執行董事。提名委員會的主席為許榮茂先生。

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所載的標準守則為本公司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告，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作出特定查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2019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2019年6月30日止六個月內，本公司均遵守守則所載的守則條文，惟下文所列出一項除外。

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2019年6月18日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2019年6月30日止六個月內：

- (1) 本公司贖回本金總額為1,100,000,000美元的所有尚未償還於2022年到期息率為8.375%的高級票據。
- (2) 上海世茂(為本公司擁有58.92%權益的附屬公司)贖回本金總額為人民幣2,000,000,000元於2019年3月到期固定利率為3.29%的長期債券。

除上文所披露外，於截至2019年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

選擇收取公司通訊之語言版本或形式

本中期報告印副本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaoproperty.com)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

董事會宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙(2018年中期股息：50港仙)。股息將於2019年9月27日(星期五)派發予於2019年9月12日(星期四)登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2019年9月11日(星期三)及2019年9月12日(星期四)兩天，暫停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2019年9月10日(星期二)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，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，2019年8月27日



羅兵咸永道

致世茂房地產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80頁的中期財務資料，此中期財務資料包括世茂房地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一九年六月三十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和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。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布的香港會計準則第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，2019年8月27日

	附註	未經審核 2019年6月30日 人民幣千元	經審核 2018年12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	7	15,216,841	14,577,637
使用權資產	3	8,227,626	–
投資物業	7	39,222,222	36,891,022
土地使用權	3	–	7,965,764
無形資產	7	1,840,658	1,840,658
按權益法入賬之投資	8	19,179,673	16,966,160
應收關聯方款項	9	1,434,509	1,589,737
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	10	1,191,472	981,680
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	11	177,023	176,727
遞延所得稅資產		2,809,146	2,806,563
其他非流動資產	12	5,938,875	4,952,069
		95,238,045	88,748,017
流動資產			
存貨		206,212,181	192,689,769
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	13	23,902,133	19,922,877
收購土地使用權之預付款項	12	13,996,006	6,321,397
預付所得稅		4,346,689	3,715,789
應收關聯方款項	9	19,975,277	16,609,749
衍生金融工具		32,723	12,468
受限制現金	14	5,941,577	5,888,489
現金及現金等價物	14	46,292,150	43,688,296
		320,698,736	288,848,834
總資產		415,936,781	377,596,851
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	15	341,575	341,575
股份溢價		31,465	31,465
儲備			
— 保留盈利		58,720,548	55,861,308
— 其他儲備		3,103,291	2,999,858
		62,196,879	59,234,206

	附註	未經審核 2019年6月30日 人民幣千元	經審核 2018年12月31日 人民幣千元
非控制性權益			
永續資本工具		5,100,000	5,100,000
其他非控制性權益		43,979,814	40,945,971
		49,079,814	46,045,971
總權益			
		111,276,693	105,280,177
負債			
非流動負債			
借貸	16	83,410,134	77,825,292
租賃負債	3	125,566	–
遞延所得稅負債		6,851,838	6,596,455
		90,387,538	84,421,747
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	17	64,227,670	50,585,171
應付股息		2,033,027	–
合約負債		52,945,385	47,173,444
應付所得稅		22,379,815	20,595,196
借貸	16	32,055,555	31,306,474
租賃負債	3	131,459	–
應付關聯方款項	18	40,499,639	38,234,642
		214,272,550	187,894,927
總負債			
		304,660,088	272,316,674
總權益及負債			
		415,936,781	377,596,851

第44頁至第80頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	6	56,564,070	42,570,925
銷售成本	19	(39,544,147)	(29,363,559)
毛利		17,019,923	13,207,366
投資物業公允價值收益－淨額		632,195	986,744
其他收入／其他收益－淨額	20	81,822	178,519
銷售及市場推廣成本	19	(1,030,949)	(672,163)
行政開支	19	(2,312,802)	(1,710,625)
金融資產減值虧損撥回	19	22,536	10,287
其他營運開支	19	(235,440)	(64,556)
經營利潤		14,177,285	11,935,572
融資收入		479,729	372,674
融資成本		(649,299)	(760,057)
融資成本－淨額	21	(169,570)	(387,383)
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績		15,904	(133,561)
除所得稅前利潤		14,023,619	11,414,628
所得稅開支	22	(6,454,434)	(5,232,576)
期間利潤		7,569,185	6,182,052
其他全面收入			
可重新歸類至損益的項目			
匯兌儲備		-	854
不可重新歸類至損益的項目			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的 公允價值收益／(虧損)，扣除稅項		22,088	(72,978)
其他全面收入		22,088	(72,124)
期間全面收入總額		7,591,273	6,109,928
期間歸屬於以下人士之利潤：			
本公司權益持有人		5,105,035	4,270,704
非控制性權益		2,464,150	1,911,348
		7,569,185	6,182,052
期間歸屬於以下人士之全面收入總額：			
本公司權益持有人		5,118,618	4,228,559
非控制性權益		2,472,655	1,881,369
		7,591,273	6,109,928
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
－基本(人民幣分)	24	155.17	126.64
－攤薄(人民幣分)	24	154.95	126.37

第44頁至第80頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

本公司股息詳情載列於本中期簡明綜合財務資料附註23。

	附註	未經審核							
		本公司權益持有人應佔					永續資本	非控制性	總計
		股本	股份溢價	其他儲備	保留利潤	總計	工具	權益	
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年1月1日的結餘		341,575	31,465	2,999,858	55,861,308	59,234,206	5,100,000	40,945,971	105,280,177
期間利潤		-	-	-	5,105,035	5,105,035	159,578	2,304,572	7,569,185
其他全面收入									
—以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產的公允價值收益，扣除稅項		-	-	13,583	-	13,583	-	8,505	22,088
期間全面收入總額		-	-	13,583	5,105,035	5,118,618	159,578	2,313,077	7,591,273
與擁有人的交易：									
由合營企業轉為附屬公司	27(b)	-	-	-	-	-	-	10,608	10,608
收購附屬公司	27(c)	-	-	-	-	-	-	228,990	228,990
非控制性權益注資	27(d(i))	-	-	-	-	-	-	1,403,948	1,403,948
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	27(d(ii))	-	-	-	(186,811)	(186,811)	-	(307,377)	(494,188)
以權益結算及股份支付									
—僱員服務價值		-	-	62,506	-	62,506	-	-	62,506
利潤分配		-	-	27,344	(27,344)	-	-	-	-
永續資本工具股息		-	-	-	-	-	(159,578)	-	(159,578)
股息及分派	23	-	-	-	(2,031,640)	(2,031,640)	-	(615,403)	(2,647,043)
與擁有人的交易總額		-	-	89,850	(2,245,795)	(2,155,945)	(159,578)	720,766	(1,594,757)
於2019年6月30日的結餘		341,575	31,465	3,103,291	58,720,548	62,196,879	5,100,000	43,979,814	111,276,693

	未經審核							
	本公司權益持有人應佔					永續資本	非控制性	總計
	股本	股份溢價	其他儲備	保留利潤	總計	工具	權益	
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2017年12月31日的結餘	348,864	100,282	2,591,038	54,594,499	57,634,683	4,200,000	34,912,114	96,746,797
就採納香港財務報告準則第9號所作調整，								
扣除稅項	-	-	-	(54,728)	(54,728)	-	-	(54,728)
就採納香港財務報告準則第15號所作調整，								
扣除稅項	-	-	-	109,820	109,820	-	22,348	132,168
於2018年1月1日的經重列總權益	348,864	100,282	2,591,038	54,649,591	57,689,775	4,200,000	34,934,462	96,824,237
期間利潤	-	-	-	4,270,704	4,270,704	134,418	1,776,930	6,182,052
其他全面收入								
—以公允價值計量且其變動計入其他全面收入								
之金融資產的公允價值虧損，扣除稅項	-	-	(42,999)	-	(42,999)	-	(29,979)	(72,978)
—匯兌儲備	-	-	854	-	854	-	-	854
期間全面收入總額	-	-	(42,145)	4,270,704	4,228,559	134,418	1,746,951	6,109,928
與擁有人的交易：								
由合營企業轉為附屬公司	-	-	-	-	-	-	59,461	59,461
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	29,000	29,000
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	5,878,706	5,878,706
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	(1,992,814)	(1,992,814)	-	(1,164,923)	(3,157,737)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(40,145)	(40,145)
以權益結算及股份支付								
—僱員服務價值	-	-	53,726	-	53,726	-	-	53,726
—購回股份	-	(97,714)	-	-	(97,714)	-	-	(97,714)
利潤分配	-	-	10,756	(10,756)	-	-	-	-
已贖回永續資本工具	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
永續資本工具股息	-	-	-	-	-	(134,418)	-	(134,418)
股息及分派	-	-	-	(1,713,359)	(1,713,359)	-	-	(1,713,359)
與擁有人的交易總額	-	(97,714)	64,482	(3,716,929)	(3,750,161)	(334,418)	4,762,099	677,520
於2018年6月30日的結餘	348,864	2,568	2,613,375	55,203,366	58,168,173	4,000,000	41,443,512	103,611,685

第44頁至第80頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之一部份。

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動產生/(所用)的現金流量			
經營所得現金淨額		18,526,351	5,160,438
已收利息	21	479,729	372,674
已付利息		(4,040,559)	(3,332,705)
已付中國所得稅		(4,966,678)	(3,217,491)
經營活動產生/(所用)的現金流量淨額		9,998,843	(1,017,084)
投資活動所用的現金流量			
購置物業及設備及投資物業		(1,139,525)	(1,176,606)
出售物業及設備及投資物業		16,032	92,697
使用權資產及其他非流動資產的增加		(64,768)	(58,405)
出售使用權資產		16,897	-
出售附屬公司	27(a)	148,263	453,009
視同出售附屬公司		-	(3,714)
收購附屬公司	27(c)	(775,803)	140,261
由合營企業轉為附屬公司	27(b)	(586,327)	81,166
收購衍生金融工具	5	(7,966)	-
衍生金融工具結付	5	6,085	-
銀行發行的結構性產品的投資所得收益	20	-	19,558
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產增加	5	(181,441)	-
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產增加	5	-	(170,377)
向合營企業注資	8(b)	(2,451,456)	(1,160,049)
向聯營公司注資	8(a)	(278,274)	(12,251)
收購股權之預付款項增加	12, 13	(3,218,595)	(21,005)
向合營企業及聯營公司墊款		(1,721,332)	(9,202,875)
投資活動所用的現金流量淨額		(10,238,210)	(11,018,591)
融資活動產生的現金流量			
借貸所得款項	16	28,980,296	31,614,981
償還借貸及融資租賃負債		(23,996,887)	(20,577,269)
收購股份		-	(97,714)
贖回永續資本工具		-	(200,000)
已付永續資本工具持有人股息		(159,578)	(134,418)
由附屬公司非控制性權益注資	27(d(i))	1,403,948	5,878,706
增購附屬公司的額外權益	27(d(ii))	(494,188)	(917,737)
已付非控制性權益股息	23	(615,403)	-
應付附屬公司非控制性權益金額減少	18	(2,195,519)	(484,149)
借貸產生的受限制現金抵押增加	14	(17,601)	(567,698)
租賃付款		(64,647)	-
融資活動產生的現金流量淨額		2,840,421	14,514,702
現金及現金等價物增加淨額			
期初的現金及現金等價物	14	43,688,296	28,537,441
匯率變動的影響		2,800	7,771
期末的現金及現金等價物	14	46,292,150	31,024,239

1 一般資料及編製基準

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法(1961年法律3，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要從事投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行房地產開發、物業投資及酒店經營。

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2019年8月27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2019年6月30日止六個月之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2018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2018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，而本集團已就此變更其會計政策。

下文附註3披露採納租賃準則及新會計政策的影響。其他準則對本集團的會計政策概無重大影響。

		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償提前還款特徵	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算	2019年1月1日

2.2 下列為已頒佈但於2019年1月1日開始之財政年度尚未生效，且未獲本集團提早採納之新訂準則及詮釋以及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售 或投入	待定
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
經修訂之概念框架	財務報告之經修訂概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

3 會計政策變更

本附註解釋了採用香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響，並於下文附註3.2披露自2019年1月1日起適用的新會計政策。

本集團自2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的特定過渡條款，未重述2018報告期間的比較數字。因此，因採用新租賃準則而作出的重新分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

3.1 因採用香港財務報告準則第16號所確認的調整

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為5.51%。

	人民幣千元
2018年12月31日的經營租賃承諾	514,292
減：按直線法作為費用確認的短期租賃和低價值租賃	(170,266)
	344,026
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現，2019年1月1日確認的租賃負債	301,802
其中包括：	
流動租賃負債	126,833
非流動租賃負債	174,969
	301,802

使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2018年12月31日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

截至2019年6月30日及2019年1月1日，土地使用權分別重新分類至使用權資產。

已確認的使用權資產與下列資產類別相關：

	2019年6月30日 人民幣千元	2019年1月1日 人民幣千元
土地使用權	7,973,557	7,965,764
物業	248,768	302,732
汽車	5,027	3,354
設備	274	343
使用權資產總額	8,227,626	8,272,193
流動租賃負債	131,459	126,833
非流動租賃負債	125,566	174,969
租賃負債總額	257,025	301,802

3 會計政策變更(續)

3.1 因採用香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)

會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表的下列項目：

- 土地使用權—減少人民幣7,965,764,000元
- 使用權資產—增加人民幣8,272,193,000元
- 預付款項—減少人民幣4,627,000元
- 租賃負債(流動部分)—增加人民幣126,833,000元
- 租賃負債(非流動部分)—增加人民幣174,969,000元

概無對於2019年1月1日的保留盈利產生影響。

(i) 對分部披露及每股盈利的影響

因會計政策變更，截至2019年6月30日止六個月的分部利潤下降，而於2019年6月30日的分部資產及分部負債增加。會計政策變更影響以下分部：

	分部利潤 人民幣千元	分部資產 人民幣千元	分部負債 人民幣千元
上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)	(920)	219,859	221,086
其他	(1,003)	28,094	29,432
酒店業務	(294)	6,116	6,507
	(2,217)	254,069	257,025

在截至2019年6月30日的六個月內，因採納香港財務報告準則第16號，每股盈利減少0.1分。

(ii) 所採用的實務簡易處理方法

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 前期評估租賃是否是虧損性的；
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理；
- 首次採用日計量使用權時扣除初始直接費用；及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前訂立的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

3 會計政策變更(續)

3.2 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃多個辦公室、汽車及設備。租賃合同一般為1-10年的固定期限，其中某些合同可能包含續租的選擇權(見下文(i))。每份合同的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

在2018財政年度以前，物業及設備租賃一直被歸入融資租賃或經營租賃。在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何租賃激勵)在租賃期內按照直線法計入損益。土地使用權的付款記錄在收購土地使用權的預付款項中，於土地使用權期間的攤銷按直線法計入收入報表。

自2019年1月1日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，主體應確認一項使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除應收的租賃激勵；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額；
- 承租人根據餘值擔保預計應付的金額；
- 購買選擇權的行權價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權；及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權。

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則應採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，扣除收到的租賃激勵；
- 任何初始直接費用；及
- 復原成本。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在收入報表中確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或不足12個月的租賃。低價值資產包括小件辦公家具。

(i) 續租及終止選擇權

本集團的若干物業和設備租賃包含續租選擇權和終止租賃選擇權。這些條款的使用目的在於將合同管理的操作靈活性最大化。大部分續租選擇權和終止租賃選擇權僅由本集團行使，而非由相應的出租人行使。

在確定租賃期時，管理層會考慮產生承租人行使續租選擇權的經濟激勵的所有事實和情況。僅當承租人合理確定將續租時，續租選擇權方可計入租賃期。

4 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、負債及收支的金額的判斷、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，管理層對本集團會計政策的應用及主要估計不確定性來源所作出的重大判斷與截至2018年12月31日止年度綜合財務報表所應用者相同，惟就所得稅釐定撥備時須作出的估計變動以及附註3所述採用香港財務報告準則第16號所應用的估計及判斷除外。

5 財務風險管理

5.1 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2018年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自年底起概無任何重大變動。

5.2 流動資金風險

金融負債的合約未折現現金流出與年末相比並無重大變動。

5.3 公允價值估計

下表以估值法分析按公允價值列賬的金融工具。不同級別之釋義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(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(計入第一級的報價除外)(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)。

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2019年6月30日及2018年12月31日按公允價值計量之金融資產及負債。

於2019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	601,133	—	—	601,133
— 非銀行金融機構發行的 結構性產品投資及非上市實體投資	—	—	590,339	590,339
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	—	—	177,023	177,023
衍生金融工具	—	—	32,723	32,723
總額	601,133	—	800,085	1,401,218
於2018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	622,068	—	—	622,068
— 非銀行金融機構發行的 結構性產品投資及非上市實體投資	—	—	359,612	359,612
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	—	—	176,727	176,727
衍生金融工具	—	—	12,468	12,468
總額	622,068	—	548,807	1,170,875

2019年6月30日及2018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、深圳證券交易所及納斯達克買賣之股本證券，其公允價值按結算日市場報價計量。

2019年6月30日計入第三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」)訂立之兩份貨幣期權合約及與香港上海滙豐銀行有限公司訂立之一份貨幣期權合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

2018年12月31日計入第三級之衍生金融工具為與摩根士丹利訂立之三份貨幣期權合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

2019年6月30日及2018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非銀行金融機構訂立的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。

2019年6月30日及2018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。

期內，所採用之估值技術概無變動。

5 財務風險管理(續)

5.4 採用重大不可觀察輸入參數作出的公允價值計量(第三級)

按公允價值計入損益之衍生工具

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初資產結餘	12,468	1,190
購入貨幣期權	7,966	–
於收入報表確認之收益	18,374	1,988
結付	(6,085)	–
期末資產結餘	32,723	3,178
「其他收入／其他收益－淨額」下未變現收益的變動(附註20)	18,374	1,988

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初資產結餘	981,680	1,068,775
添置	181,441	1,672,000
出售	–	(1,672,000)
於其他全面收入中確認的公允價值收益／(虧損)	28,351	(97,304)
期末資產結餘	1,191,472	971,471
「其他全面收入」下未變現收益／(虧損)的變動	28,351	(97,304)

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初資產結餘	176,727	–
添置	–	170,377
於損益確認之公允價值收益	296	–
期末資產結餘	177,023	170,377
「其他收入／其他收益－淨額」下未變現收益的變動(附註20)	296	–

5 財務風險管理(續)

5.5 按攤銷成本計值的金融資產及負債的公允價值

高級票據的公允價值如下：

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
非流動	25,521,379	21,030,489

高級票據的公允價值按於報告日交易的高級票據的市價計算。高級票據的公允價值計入公允價值層級的第一級。

6 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售	53,236,237	40,673,275
酒店經營收入	996,492	879,955
商業運營收入	721,889	494,187
物業管理及其他收入	1,609,452	523,508
	56,564,070	42,570,925

6 分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2019年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配** 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			
收入					
— 物業銷售	11,720,377	41,515,860	—	—	53,236,237
— 於某個時間點確認	11,378,086	40,524,079	—	—	51,902,165
— 隨著時間確認	342,291	991,781	—	—	1,334,072
— 酒店經營收入	124,659	—	871,833	—	996,492
— 商業運營收入	501,488	220,401	—	—	721,889
— 物業管理及其他收入	107,871	1,501,581	—	—	1,609,452
總收入	12,454,395	43,237,842	871,833	—	56,564,070
經營利潤/(虧損)	3,580,991	11,016,051	104,463	(524,220)	14,177,285
融資收入	107,463	350,224	562	21,480	479,729
融資成本	(208,994)	(40,886)	(9,427)	(389,992)	(649,299)
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績	175,024	(159,120)	—	—	15,904
除所得稅前利潤/(虧損)	3,654,484	11,166,269	95,598	(892,732)	14,023,619
所得稅開支					(6,454,434)
期間利潤					7,569,185
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	15,594,343	43,158,508	1,120,205	—	59,873,056
投資物業公允價值收益	451,705	180,490	—	—	632,195
衍生金融工具公允價值收益	—	—	—	18,374	18,374
折舊	42,364	61,316	201,930	26,359	331,969
使用權資產折舊及攤銷	56,564	9,244	33,308	—	99,116
金融資產減值虧損撥備/(轉回)	4,367	(26,849)	(54)	—	(22,536)

* 本集團擁有上海世茂58.92%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。

6 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2018年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配** 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			
收入					
— 物業銷售	11,469,711	29,203,564	—	—	40,673,275
— 於某個時間點確認	11,358,296	28,140,289	—	—	39,498,585
— 隨著時間確認	111,415	1,063,275	—	—	1,174,690
— 酒店經營收入	122,039	—	757,916	—	879,955
— 商業運營收入	453,314	40,873	—	—	494,187
— 物業管理及其他收入	112,184	411,324	—	—	523,508
總收入	12,157,248	29,655,761	757,916	—	42,570,925
經營利潤/(虧損)	4,849,564	7,168,969	95,708	(178,669)	11,935,572
融資收入	63,876	296,454	418	11,926	372,674
融資成本	(156,634)	(16,799)	(10,723)	(575,901)	(760,057)
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績	(1,975)	(131,586)	—	—	(133,561)
除所得稅前利潤/(虧損)	4,754,831	7,317,038	85,403	(742,644)	11,414,628
所得稅開支					(5,232,576)
期間利潤					6,182,052
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	7,259,050	27,113,592	440,630	—	34,813,272
投資物業公允價值收益	683,654	303,090	—	—	986,744
衍生金融工具公允價值收益	—	—	—	1,988	1,988
折舊	39,073	64,394	161,682	30,497	295,646
土地使用權攤銷	4,935	7,355	20,406	—	32,696
金融資產減值虧損撥備/(轉回)	1,469	(11,965)	209	—	(10,287)

* 本集團擁有上海世茂58.92%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。

6 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2019年6月30日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
按權益法入賬的投資	427,086	18,752,587	-	19,179,673
無形資產	1,709,730	-	130,928	1,840,658
其他分部資產	115,056,950	248,795,889	24,812,526	388,665,365
分部資產總額	117,193,766	267,548,476	24,943,454	409,685,696
遞延所得稅資產				2,809,146
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產				1,191,472
以公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產				177,023
衍生金融工具				32,723
其他資產				2,040,721
總資產				415,936,781
借貸	21,534,946	39,419,012	18,870	60,972,828
其他分部負債	45,982,654	111,847,251	23,708,410	181,538,315
分部負債總額	67,517,600	151,266,263	23,727,280	242,511,143
企業借貸				54,492,861
遞延所得稅負債				6,851,838
其他負債				804,246
總負債				304,660,088

6 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2018年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資		酒店業務 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	956,471	16,009,689	–	16,966,160
無形資產	1,709,730	–	130,928	1,840,658
其他分部資產	103,900,502	217,203,058	22,432,350	343,535,910
分部資產總額	106,566,703	233,212,747	22,563,278	362,342,728
遞延所得稅資產				2,806,563
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				981,680
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產				176,727
衍生金融工具				12,468
其他資產				11,276,685
總資產				377,596,851
借貸	19,719,549	41,347,363	25,000	61,091,912
其他分部負債	39,805,160	93,670,258	22,278,904	155,754,322
分部負債總額	59,524,709	135,017,621	22,303,904	216,846,234
企業借貸				48,039,854
遞延所得稅負債				6,596,455
其他負債				834,131
總負債				272,316,674

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。

7 資本開支

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日的期初賬面淨值	14,577,637	36,891,022	1,840,658	53,309,317
添置	967,702	1,699,005	-	2,666,707
收購附屬公司(附註27(c))	44,697	-	-	44,697
由合營企業轉為附屬公司(附註27(b))	514	-	-	514
轉撥至發展中物業	(25,456)	-	-	(25,456)
公允價值收益	-	632,195	-	632,195
折舊(附註19)	(331,969)	-	-	(331,969)
出售附屬公司(附註27(a))	(252)	-	-	(252)
出售	(16,032)	-	-	(16,032)
於2019年6月30日的期末賬面淨值	15,216,841	39,222,222	1,840,658	56,279,721
於2018年1月1日的期初賬面淨值	13,513,914	34,036,147	1,840,658	49,390,719
添置	422,048	399,409	-	821,457
由合營企業轉為附屬公司	356	-	-	356
公允價值收益	-	986,744	-	986,744
折舊	(295,646)	-	-	(295,646)
出售附屬公司	(312,376)	-	-	(312,376)
出售	(45,697)	(47,000)	-	(92,697)
匯兌儲備	(139)	-	-	(139)
於2018年6月30日的期末賬面淨值	13,282,460	35,375,300	1,840,658	50,498,418

附註：

(a) 無形資產包括業務合併產生的商譽。

7 資本開支(續)

(b) 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按公允價值計值之投資物業		
期初結餘	35,592,950	31,618,000
添置－轉撥自按成本計值之投資物業	–	1,239,376
添置－轉撥自發展中物業	1,453,769	–
添置－建築成本及其他	245,236	279,980
出售	–	(47,000)
公允價值收益	632,195	986,744
	37,924,150	34,077,100
按成本計值之投資物業		
期初結餘	1,298,072	2,418,147
添置－建築成本及其他	–	119,429
轉撥至按公允價值計值之投資物業	–	(1,239,376)
	1,298,072	1,298,200
期末結餘	39,222,222	35,375,300

投資物業於2019年6月30日及2018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)。

7 資本開支(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2019年6月30日止六個月		
	已落成投資物業 人民幣千元	發展中投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	30,063,950	5,529,000	35,592,950
添置	–	1,699,005	1,699,005
轉撥自發展中投資物業	3,460,757	(3,460,757)	–
公允價值調整產生的收益淨額	629,443	2,752	632,195
期末結餘	34,154,150	3,770,000	37,924,150

	截至2018年6月30日止六個月		
	已落成投資物業 人民幣千元	發展中投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
期初結餘	16,192,000	15,426,000	31,618,000
添置	–	279,980	279,980
轉撥自按成本計值之投資物業	–	1,239,376	1,239,376
公允價值調整產生的收益淨額	274,100	712,644	986,744
出售	(47,000)	–	(47,000)
期末結餘	16,419,100	17,658,000	34,077,100

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2019年6月30日，人民幣1,298,072,000元(2018年12月31日：人民幣1,298,072,000)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)。

8 按權益法入賬之投資

	2019年6月30日 人民幣千元	2018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))	1,862,953	1,594,487
合營企業(附註(b))	17,316,720	15,371,673
	19,179,673	16,966,160

(a) 於聯營公司之權益

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初結餘	1,594,487	1,345,018
應佔業績	(9,808)	57,725
注資(附註)	278,274	12,251
期末結餘	1,862,953	1,414,994

附註：

注資包括投資新聯營公司及對現有聯營公司增資。

截至2019年6月30日止六個月，本集團投資兩間新聯營公司，總投資額為人民幣173,382,000元。

截至2019年6月30日止六個月，本集團向四間現有聯營公司增資，增資總額為人民幣104,892,000元。

8 按權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之權益

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初結餘	15,371,673	13,601,709
就採納香港財務報告準則第15號所作調整，扣除稅項	-	(15,865)
期初結餘，於採納香港財務報告準則第15號後	15,371,673	13,585,844
注資(附註(a))	2,451,456	1,160,049
轉撥自附屬公司(附註27(a))	150,000	1,457,465
轉撥至附屬公司(附註27(b))	(682,121)	(39,640)
應佔業績	25,712	(191,286)
期末結餘	17,316,720	15,972,432

附註：

(a) 注資包括投資新合營企業及對現有合營企業增資。

截至2019年6月30日止六個月，本集團注資總額人民幣264,490,000元設立兩間合營企業。根據組織章程細則，本集團擁有對該等實體的共同控制權。

本集團投資兩間新合營企業，投資額為人民幣595,683,000元，根據修訂後的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該等實體的營運。

本集團向十間現有合營企業增資人民幣1,591,283,000元。注資後，本集團仍擁有該等實體的共同控制權。

9 應收關聯方款項

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	863,157	987,112
— 聯營公司	600,628	624,352
	1,463,785	1,611,464
減值撥備	(29,276)	(21,727)
	1,434,509	1,589,737

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。

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
計入流動資產		
— 擁有共同董事之公司	160	160
— 聯營公司	1,737,106	901,763
— 合營企業	18,255,447	15,729,614
	19,992,713	16,631,537
減值撥備	(17,436)	(21,788)
	19,975,277	16,609,749

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。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明之簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。於2019年6月30日，已對應收關聯方款項總額計提撥備人民幣46,712,000元(2018年12月31日：人民幣43,515,000元)。

10 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產，計入非流動資產		
上市股本證券(附註(a))	601,133	622,068
非銀行金融機構發行的結構性產品投資(附註(b))	210,898	161,612
非上市權益投資(附註(c))	379,441	198,000
	1,191,472	981,680

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，該等投資根據報價以市值呈列。
- (b) 非銀行金融機構發行的結構性產品投資指一系列以浮動利率計息的金融產品(按公允價值計值)。該等資產的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察之估值模式釐定，並將該資產計入公允價值層級第三級(附註5)。
- (c) 非上市實體投資指按公允價值計值之投資。該項投資的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察之估值模式釐定，並將該資產計入公允價值層級第三級(附註5)。

11 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

	2019年6月30日 人民幣千元	2018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)	177,023	176,727

附註：

非上市實體投資指一項按公允價值計值之投資。該項投資的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察之估值模式釐定，並將該資產計入公允價值層級第三級(附註5)。

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2019年6月30日，本集團就供發展酒店樓宇、自用樓宇及投資物業的土地預付人民幣366,173,000元(2018年12月31日：人民幣366,173,000元)，該筆款項計入非流動資產。於2019年6月30日，本集團就供發展待售物業的土地預付人民幣13,996,006,000元(2018年12月31日：人民幣6,321,397,000元)，該筆款項計入流動資產「收購土地使用權之預付款項」中。

於2019年6月30日，本集團就收購若干股權預付人民幣4,492,955,000元(2018年12月31日：人民幣3,733,604,000元)。

13 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
土地使用權之投標押金(附註(a))	8,364,973	7,981,664
應收貿易賬款(附註(b))	5,380,741	4,241,516
建築成本的預付款項	3,171,811	2,665,199
收購股權預付款項	2,459,244	-
應收貸款(附註(c))	1,088,471	1,885,048
預售所得款項的預付營業稅	589,870	528,500
其他應收賬款	3,060,189	2,876,148
	24,115,299	20,178,075
減值撥備	(213,166)	(255,198)
	23,902,133	19,922,877

附註：

- (a) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，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，該金額將悉數退還。
- (b) 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支付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
180天內	4,587,753	3,777,972
超過180天至365天內	469,859	235,345
超過365天	323,129	228,199
	5,380,741	4,241,516

- (c) 於2019年6月30日，應收貸款人民幣1,088,471,000元(2018年12月31日：人民幣1,885,048,000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4.8%至18.0%，並須於一年內償還。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明之簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。於2019年6月30日，已對應收貿易賬款、其他應收賬款及應收貸款總額計提撥備人民幣213,166,000元(2018年12月31日：人民幣255,198,000元)。

於2019年6月30日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權之投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團的應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣計值。

14 現金及現金等價物及受限制現金

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
受限制現金	5,941,577	5,888,489
現金及現金等價物	46,292,150	43,688,296
	52,233,727	49,576,785

於2019年6月30日，本集團約人民幣715,836,000元(2018年12月31日：人民幣680,349,000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5,225,741,000元(2018年12月31日：人民幣5,208,140,000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。將以人民幣計值的結餘兌換為外幣並匯出中國須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規。

於2019年6月30日，銀行存款的實際利率為0.34%(2018年12月31日：0.34%)。

15 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值	
			千港元	等值人民幣千元
法定：				
於2019年6月30日及2018年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2019年1月1日及2019年6月30日		3,301,493	330,149	341,575
於2018年1月1日及2018年6月30日		3,387,022	338,702	348,864

(b) 股份獎勵計劃

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之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有效期直至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。

15 股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

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2019年6月30日，該信託於市場購買36,006,000股普通股，總額為523,258,000港元(相等於人民幣426,551,000元)，其中39,015,470股股份根據股份計劃授予合資格僱員，26,788,362股股份已歸屬，以及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	
	2019年	2018年
期初尚未歸屬的股份	7,378,348	7,899,586
已授出	5,683,969	7,129,337
已歸屬	(4,113,131)	(6,816,666)
已失效	-	(1,082,920)
期末尚未歸屬的股份	8,949,186	7,129,337

截至2019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為212,990,627港元(相等於人民幣187,359,335元)(2018年：146,864,342港元(相等於人民幣123,821,327元))。

(c) 發行在外股份數目對賬如下：

	已發行股份數目	
	於6月30日	
	2019年	2018年
已發行股份	3,301,493	3,387,022
股份計劃的庫存股份	(9,218)	(13,331)
發行在外股份	3,292,275	3,373,691

16 借貸

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	7,262,245	6,963,734
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	16,599,370	9,835,604
— 無抵押	19,811,056	19,106,984
來自其他金融機構的長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	10,324,670	10,291,900
— 以股份作抵押(附註(iii))	1,000	1,000
— 無抵押	396,613	545,384
高級票據—有抵押(附註(iv))	24,761,683	25,402,767
中期票據—無抵押(附註(v))	3,800,000	3,800,000
長期債券—無抵押(附註(vi))	16,289,267	14,785,557
內資企業債券—無抵押(附註(vii))	8,691,706	8,686,463
	107,937,610	99,419,393
減：須於一年內償還的長期銀行借貸部分	(12,959,157)	(5,431,656)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸部分	(76,613)	(224,384)
須於一年內償還的高級票據部分	—	(3,751,598)
須於一年內償還的中期票據部分	(1,300,000)	—
須於一年內償還的長期票據部分	(1,500,000)	(3,500,000)
須於一年內償還的內資企業債券部分	(8,691,706)	(8,686,463)
須於一年內償還的金額	(24,527,476)	(21,594,101)
	83,410,134	77,825,292
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	—	14,000
— 以股份作抵押(附註(iii))	500,000	—
— 無抵押	5,632,079	8,303,373
來自其他金融機構的短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	27,000	26,000
— 以股份作抵押(附註(iii))	369,000	369,000
短期債券—無抵押(附註(viii))	1,000,000	1,000,000
非流動借貸的即期部分	24,527,476	21,594,101
	32,055,555	31,306,474

16 借貸(續)

借貸變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	109,131,766	87,504,692
新增借貸	28,980,296	31,614,981
收購附屬公司	–	81,000
由合營企業轉為附屬公司(附註27(b))	1,000,000	–
發行開支攤銷	106,910	50,387
借貸減少	(23,996,887)	(20,510,240)
出售附屬公司	–	(877,981)
匯兌損失	243,604	622,478
於6月30日的期末結餘	115,465,689	98,485,317

附註：

- (i) 於2019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17,613,915,000元(2018年12月31日：人民幣17,295,634,000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。於2019年6月30日，人民幣229,570,000元(2018年12月31日：人民幣147,897,000元)的有抵押借貸由許榮茂先生進一步作出擔保。

本集團借貸的抵押資產如下：

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
發展中物業	35,441,492	33,648,890
投資物業	12,812,000	15,257,000
受限制現金	5,225,741	5,208,140
物業及設備	1,429,006	923,568
土地使用權	1,311,671	1,748,067
持作銷售用途的落成物業	857,976	1,070,066
	57,077,886	57,855,731

- (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6月30日，已提取680,000,000美元及5,890,000,000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擴大至14家銀行組成的銀團。根據協議，四年期銀團貸款融資擴大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2019年6月30日，已提取570,000,000美元及3,551,500,000港元。

- (iii) 於2019年6月30日，上海世茂195,000,000股(2018年12月31日：195,000,000股)股份用以抵押集團公司來自其他金融機構借貸總額人民幣1,000,000元(2018年12月31日：人民幣1,000,000元)。

於2019年6月30日，上海世茂179,000,000股(2018年12月31日：179,000,000股)股份用以抵押集團公司來自其他金融機構借貸總額人民幣369,000,000元(2018年12月31日：人民幣369,000,000元)。

於2019年6月30日，上海世茂180,000,000股(2018年12月31日：零)股份用以抵押集團公司銀行借貸總額人民幣500,000,000元(2018年12月31日：零)。

16 借貸(續)

附註(續)：

- (iv) 於2015年2月10日，本公司已發行本金總額為800,000,000美元於2022年2月10日到期且固定利率為8.375%的高級票據。於2015年3月17日，本公司已發行本金總額為300,000,000美元於2022年2月10日到期且固定利率為8.375%的高級票據。於2019年1月10日，本公司提前贖回本金總額為550,000,000美元原到期日為2022年2月10日且固定利率為8.375%的高級票據，支付之總贖回價為573,161,951美元，包括高級票據本金額的104.188%，即573,034,000美元，以及截至贖回日的應計未付利息127,951美元。於2019年3月18日，本公司提前贖回本金總額為550,000,000美元原到期日為2022年2月10日且固定利率為8.375%的高級票據，支付之總贖回價為577,896,153美元，包括高級票據本金額的104.188%，即573,034,000美元，以及截至贖回日的應計未付利息4,862,153美元。

於2017年6月22日及2017年6月28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4.750%的高級票據。於2017年12月4日，本公司已發行本金總額為400,000,000美元於2022年12月11日到期且固定利率為4.750%的高級票據。

於2018年1月30日，本公司發行本金總額為500,000,000美元於2025年1月30日到期且固定利率為5.200%的高級票據。

於2018年3月8日，本公司發行本金總額為人民幣950,000,000元於2021年3月15日到期且固定利率為5.750%的高級票據。

於2018年7月3日，本公司已發行本金總額為人民幣1,200,000,000元於2021年7月3日到期且固定利率為5.750%的高級票據。

於2018年10月16日，本公司已發行本金總額為250,000,000美元於2021年10月16日到期且固定利率為6.375%的高級票據。

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12月17日到期且固定利率為6.375%的高級票據。

於2019年2月13日，本公司已發行本金總額為1,000,000,000美元於2024年2月21日到期且固定利率為6.125%的高級票據。

本公司可選擇按票據條款在若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干離岸受限制附屬公司負責擔保有關優先責任，並以該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

- (v) 於2017年1月6日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣1,300,000,000元於2020年1月5日到期且固定利率為4.50%的中期票據。

於2018年2月6日，上海世茂發行本金總額為人民幣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2018年3月6日，上海世茂發行本金總額為人民幣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。

於2018年12月17日，上海世茂已發行本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020年12月17日到期且固定利率為5.00%的中期票據。

- (vi) 於2015年9月18日，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6,000,000,000元於2020年9月18日到期且固定年利率為3.90%的長期債券。於2018年9月18日，世茂建設提前贖回本金總額為人民幣100,100,000元原到期日為2020年9月18日且固定利率為3.9%的長期債券。支付之總贖回價為人民幣104,003,900元，包括本金額人民幣100,100,000元，以及截至贖回日的應計未付利息人民幣3,903,900元。

於2015年10月15日，世茂建設發行本金總額為人民幣1,400,000,000元於2022年10月15日到期且固定利率為4.15%的長期債券。

於2016年3月24日，上海世茂發行金額為人民幣2,000,000,000元於2019年3月23日到期且固定年利率為3.29%的長期債券，於2019年3月18日提前贖回。支付之總贖回價為人民幣2,065,800,000元，包括本金額人民幣2,000,000,000元，以及截至贖回日的應計未付利息人民幣65,800,000元。

於2016年7月12日，上海世茂發行金額為人民幣1,500,000,000元於2019年7月12日到期且固定年利率為3.38%的長期債券。

16 借貸(續)

附註(續)：

於2017年7月11日，上海世茂發行第一期本金總額為人民幣2,500,000,000元於2020年7月12日到期且固定利率為4.95%的長期債券。於2017年9月20日，上海世茂發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020年9月21日到期且固定利率為5.15%的長期債券。於2017年10月17日，上海世茂發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2020年10月18日到期且固定利率為5.19%的長期債券。

於2019年1月15日，上海世茂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，上海世茂發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020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，上海世茂發行第三期本金總額為人民幣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。

- (vii) 本公司分別於2016年1月14日、2016年8月3日、2016年9月22日、2016年9月22日及2016年9月22日發行本金總額達人民幣4,000,000,000元、人民幣540,000,000元、人民幣1,000,000,000元、人民幣3,000,000,000元及人民幣1,200,000,000元的內資企業債券，固定利率分別為4.8%、4.3%、3.7%、3.9%及4.1%，分別於2021年1月14日、2021年8月3日、2018年9月22日、2019年9月22日及2021年9月22日到期。

於2017年9月18日，本公司提前贖回本金總額達人民幣950,000,000元原到期日為2018年9月22日且固定利率為3.7%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣985,150,000元，包括本金人民幣950,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣35,150,000元。

於2018年9月22日，本公司提前贖回本金總額達人民幣50,000,000元且固定利率為3.7%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣51,850,000元，包括本金人民幣50,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣1,850,000元。

於2018年9月22日，本公司提前贖回本金總額達人民幣40,000,000元原到期日為2019年9月22日且固定利率為3.9%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣41,560,000元，包括本金人民幣40,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣1,560,000元。

- (viii) 於2018年4月25日，上海世茂發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2019年4月25日到期且固定利率為5.48%的短期融資券，於2019年4月23日贖回。支付之總贖回價為人民幣1,054,800,000元，包括本金額人民幣1,000,000,000元，以及截至贖回日的應計未付利息人民幣54,800,000元。

於2019年3月23日，上海世茂發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2020年3月23日到期且固定利率為3.67%的短期融資券。

於2019年6月30日，以美元列值的借貸賬面總值為人民幣47,179,776,000元(2018年12月31日：人民幣46,520,029,000元)，以港元列值的借貸賬面總值為人民幣17,520,963,000元(2018年12月31日：人民幣13,207,924,000元)，以日圓列值的借貸賬面總值為人民幣689,213,000元(2018年12月31日：人民幣1,206,796,000元)。

17 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	54,453,951	41,104,519
其他應付賬款(附註(b))	3,610,275	3,585,697
其他應付稅項	3,355,622	3,680,142
應計費用	2,807,822	2,214,813
	64,227,670	50,585,171

附註：

(a) 應付貿易賬款自記錄日期的賬齡分析如下：

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
於90天內	53,985,092	40,813,784
超過90天至1年內	468,859	290,735
	54,453,951	41,104,519

(b) 其他應付賬款包括：

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	1,923,452	1,917,118
承建商的訂金	545,517	574,190
租戶及酒店客戶的租賃按金	512,994	566,674
代政府機構向客戶收取的費用	265,113	337,580
其他	363,199	190,135
	3,610,275	3,585,697

18 應付關聯方款項

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
合營企業	20,300,195	16,643,004
聯營公司	4,992,368	4,189,043
非控制性權益	15,207,076	17,402,595
	40,499,639	38,234,642

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、銷售及營銷成本、行政開支、金融資產減值虧損轉回和其他營運開支的支出分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	38,791,754	28,606,358
包括：資本化利息	2,494,896	2,370,650
土地成本及建築成本	35,690,188	25,846,005
員工成本—包括董事酬金	1,243,625	965,317
酒店營運產生的直接開支	679,161	527,238
廣告、宣傳和佣金成本	642,976	488,798
企業及辦公開支	491,330	386,175
折舊(附註7)	331,969	295,646
銷售物業的稅項及附加 諮詢費	319,160	242,439
使用權資產折舊和攤銷	265,129	133,436
短期租賃和低價值租賃的經營租賃租金開支	99,116	—
慈善捐款	72,435	—
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備/(轉回)	40,148	28,080
投資物業產生的直接開支	26,154	(76,554)
核數師酬金	12,366	11,322
經營租賃租金開支	5,500	4,900
土地使用權攤銷	—	90,003
金融資產減值虧損轉回	—	32,696
其他	(22,536)	(10,287)
	102,515	75,049
銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支、金融資產減值虧損轉回 和其他營運開支總計	43,100,802	31,800,616

20 其他收入/其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
已收政府補助金	28,809	19,072
其他收益—淨額		
衍生金融工具之收益	18,374	1,988
收購之收益(附註27(b)及27(c))	16,257	—
出售附屬公司之收益(附註27(a))	3,996	15,207
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之收益	296	—
視作出售附屬公司之收益	—	38,181
投資銀行發行之結構性產品之收益	—	19,558
其他	14,090	84,513
	53,013	159,447
	81,822	178,519

21 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資收入		
－短期銀行存款利息收入	(479,729)	(372,674)
融資收入	(479,729)	(372,674)
銀行借貸利息		
－須於五年內全數償還	2,322,516	1,630,392
－毋須於五年內全數償還	447,556	421,275
高級票據利息		
－須於五年內全數償還	703,105	671,406
－毋須於五年內全數償還	89,726	69,975
其他金融機構借貸利息		
－須於五年內全數償還	498,122	512,757
融資租賃負債利息		
－須於五年內全數償還	–	2,697
就租賃負債已付／應付利息		
－須於五年內全數償還	8,565	–
	4,069,590	3,308,502
淨匯兌損失	239,260	607,447
減：利息及匯兌損失資本化	(3,659,551)	(3,155,892)
融資成本	649,299	760,057
融資成本－淨額	169,570	387,383

22 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅	3,155,586	2,598,492
— 中國土地增值稅	3,045,600	2,398,896
	6,201,186	4,997,388
遞延所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅	253,248	235,188
	6,454,434	5,232,576

(a) 香港利得稅

由於本集團期內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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已付末期股息每股普通股70港仙(2017年：60港仙)(附註(a))	1,971,784	1,638,371
擬派中期股息每股普通股60港仙(2018年：50港仙)(附註(b))	1,783,599	1,457,489
其他已付股息	615,403	–
	4,370,786	3,095,860

附註：

- (a) 本公司已於2019年3月26日舉行的董事會會議上建議宣派截至2018年12月31日止年度的末期股息每股普通股70港仙，合共約2,311,045,000港元(相等於人民幣1,971,784,000元)，該建議已於2019年6月18日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。
- (b) 本公司於2018年9月派付截至2018年6月30日止六個月的中期股息每股普通股50港仙，合共約1,665,131,000港元(相等於人民幣1,457,489,000元)。

於2019年8月27日舉行的會議上，董事會宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙，合共約1,980,986,000港元(相等於人民幣1,783,599,000元)。擬派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	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,105,035	4,270,704
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,289,981	3,372,302
每股基本盈利(人民幣分)	155.17	126.64

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

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	5,105,035	4,270,704
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,289,981	3,372,302
就根據股份計劃授出的股份作出調整(千股)	4,713	7,106
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,294,694	3,379,408
每股攤薄盈利(人民幣分)	154.95	126.37

25 或然事項及財務擔保合同

(a) 本集團有以下或然負債：

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	21,029,561	18,174,775

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支付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。本集團的擔保期由銀行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。董事認為倘買家拖欠還款，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，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

(b) 本集團有以下財務擔保負債：

	到期年份	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
就借貸提供擔保	2019年至2023年	9,275,533	8,956,494

附註：

本集團及其他股東分別按彼等各自所持若干合營企業及聯營公司的股權比例就銀行借貸提供擔保。於2019年6月30日，本集團所提供的擔保為人民幣9,275,533,000元(2018年12月31日：人民幣8,956,494,000元)。財務擔保合同的公允價值不重大。董事認為，該等責任不會導致本集團經濟利益資源的流出。

(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2019年6月30日，該法律訴訟仍在審理。董事考慮適當法律意見後認為，該法律訴訟的結果將不會導致超出於2019年6月30日以及2018年、2017年及2016年12月31日所撥備估計金額的重大虧損。截至2019年6月30日止六個月，並無計提或撥回其他撥備。

對於其他針對本集團的訴訟，董事認為截至2019年6月30日，該等訴訟不會導致本集團經濟利益資源的流出。

26 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2019年6月30日 人民幣千元	2018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	45,414,166	38,315,818
—土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	21,897,133	9,288,768
—物業及設備以及投資物業	1,525,446	1,541,416
	68,836,745	49,146,002

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) 出售附屬公司(失去控制權)及餘下權益保留為合營企業

於截至2019年6月30日止六個月，本集團出售杭州園沁企業管理有限公司50%股權及北京茂康企業管理有限公司50%股權。本集團於該等合營企業保留權益之公允價值為人民幣150,000,000元。有關出售導致現金流入淨額人民幣148,263,000元和淨收益人民幣3,996,000元。

出售之資產淨值和出售之收益與出售產生現金流入對銷如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	1,737
發展中物業	1,406,613
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	376,444
物業及設備(附註7)	252
遞延所得稅資產	995
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,490,037)
可識別總資產淨值	296,004
總代價	150,000
合營企業保留權益之公允價值(附註8(b))	150,000
所出售之資產淨值	(296,004)
出售之收益(附註20)	3,996
總代價	150,000
減：所出售實體之現金及現金等價物	(1,737)
出售產生之現金流入淨額	148,263

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) 若干合營企業轉為附屬公司

於截至2019年6月30日止六個月，本集團收購了本集團多家合營企業的股權，總代價為人民幣1,015,244,000元。於收購事項後，本集團根據經修訂公司章程，取得該等公司的控制權。此前，於合營企業投資的賬面值為人民幣682,121,000元。該收購事項導致自該等收購事項中確認現金流出淨額人民幣586,327,000元及淨收益人民幣16,257,000元。

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

	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：	
現金及現金等價物	428,917
發展中物業	4,773,512
預付所得稅	75,547
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	3,452,316
物業及設備(附註7)	514
遞延所得稅資產	6,452
借貸(附註16)	(1,000,000)
合約負債	(1,332,926)
應付所得稅	(155)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(4,679,947)
可識別總資產淨值	1,724,230
非控制性權益	(10,608)
所收購之總資產淨值	1,713,622
先前持有合營企業權益的賬面值(附註8(b))	(682,121)
已付現金代價	(1,015,244)
收購之收益(附註20)	16,257
已付現金代價	(1,015,244)
所收購實體之現金及現金等價物	428,917
收購產生之現金流出淨額	(586,327)

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)

(c) 收購附屬公司

於截至2019年6月30日止六個月，本集團收購了多家公司的股權，總代價為人民幣952,558,000元。於收購事項後，本集團根據經修訂公司章程，取得該等公司的控制權。該收購事項導致自該等收購事項中確認現金流出淨額人民幣775,803,000元，並無盈虧。

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

	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：	
現金及現金等價物	176,755
發展中物業	8,438,313
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	115,690
預付所得稅	6,160
物業及設備(附註7)	44,697
遞延所得稅資產	1,247
合約負債	(1,257,189)
應付所得稅	(756)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(6,343,369)
可識別總資產淨值	1,181,548
非控制性權益	(228,990)
所收購之總資產淨值	952,558
已付現金代價	(952,558)
收購之收益(附註20)	-
已付現金代價	(952,558)
所收購實體之現金及現金等價物	176,755
收購產生之現金流出淨額	(775,803)

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)

(d) 與非控制性權益進行的交易

(i) 非控制性權益注資

截至2019年6月30日止六個月，非控制性權益向本集團多次注資，總額人民幣1,403,948,000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2019年6月30日止六個月，本集團以總代價人民幣494,188,000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307,377,000元及人民幣186,811,000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	307,377
本期間支付予非控制性權益的代價	(494,188)
於權益確認的已付超額代價	(186,811)

28 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59.003%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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	115,035	33,074

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	9,056	7,764
— 退休計劃供款	38	68
	9,094	7,832

29 報告期後事項

於2019年7月8日，本公司發行總本金額為1,000,000,000美元於2026年7月15日到期之5.6%固定利率高級票據。於2019年7月，本公司已提取1,000,000,000美元。