

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2020年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

1. 2020年上半年簽約額為人民幣1,104.75億元，同比上升10.1%。簽約面積由2019年同期的556.0萬平方米增加至2020年上半年的629.8萬平方米，同比上升13.3%。
2. 於2020年6月30日，本集團的土地儲備約為8,393萬平方米(權益前)。於2020年上半年，本集團新增土地儲備1,232萬平方米(權益前)。
3. 營業額上升14.1%至人民幣645.53億元(2019年上半年：人民幣565.64億元)。
4. 毛利額上升14.6%至人民幣195.12億元(2019年上半年：人民幣170.20億元)。毛利率維持30.2%的穩定水平。
5. 核心業務淨利潤上升9.0%至約人民幣82.55億元(2019年上半年：人民幣75.76億元)。股東應佔核心業務淨利潤上升4.7%至約人民幣55.58億元(2019年上半年：人民幣53.09億元)。股東應佔核心業務淨利潤率為13.3%。加上出售部分世茂服務權益之股東應佔稅後收益約人民幣6.00億元，期內股東應佔核心業務淨利潤上升16.0%至約人民幣61.58億元。
6. 於2020年6月30日的淨負債率為57.8%。本集團資金充裕，包括賬面現金約為人民幣699.21億元，未動用銀行及金融機構融資額度約為人民幣520.00億元。
7. 董事會宣派中期股息每股60港仙，以及特別股息每股10港仙，期內股息合共為每股70港仙(2019年上半年：中期股息60港仙)。

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2020年6月30日止六個月中期業績報告。

市場和展望

2020年上半年，新型冠狀病毒疫情於全球各地爆發，多個國家採取史無前例的封城及出行禁令等措施以阻止新冠病毒的蔓延，為全球經濟發展帶來重大衝擊。中國政府自一月下旬起亦在全國採取嚴格措施以遏制新冠疫情，包括在多個城市實施封鎖措施及延長暫停業務營運。突如其來的疫情對中國第一季度經濟造成沉重壓力。根據國家統計局數據，第一季度國內生產總值同比下降6.8%，為歷年來首次出現負增長。隨著新冠疫情防控成效不斷顯現，自三月起各行各業復產復工有序推進；加上中央政府多次強調紮實做好穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期(「六穩」)工作，全面落實保居民就業、保基本民生、保市場主體、保糧食能源安全、保產業鏈供應穩定、保基層運轉(「六保」)任務，各地政府採取了多種刺激經濟的政策，第二季度經濟增長由負轉正，國內生產總值同比增長3.2%，整體經濟穩步復蘇。

房地產市場方面，由於新冠疫情抑制了需求及階段性的停工與停售，第一季度全國商品房銷售額同比下降24.7%至人民幣20,365億元。第二季度，隨著新冠疫情好轉，貨幣政策相對寬鬆，流動性合理充裕；多個城市靈活實施「因城施策」，從供需兩端出台寬鬆政策，如放寬預售、放寬人才落戶門檻及加大人才購房補貼等，整體市場逐步恢復。根據國家統計局數據，上半年全國商品房銷售額為人民幣66,895億元，同比下降5.4%，降幅比第一季度大幅收窄19.3個百分點。

展望2020年下半年，新冠疫情影響宏觀經濟的不確定性持續。在中央政府以「六穩」及「六保」為重點工作的前提下，貨幣政策將持續保持相對寬鬆。「房住不炒」主基調不變，「因城施策」將持續運行，在穩健偏鬆的金融環境中，房地產市場將整體保持平穩向好。

銷售業績

2020年上半年本集團合約銷售額達人民幣1,104.8億元，同比上升10.1%，累計合約銷售總面積約為629.8萬平方米，同比上升13.3%；平均銷售價格為每平方米人民幣17,542元；合約銷售增速持續領先同業，穩步實現「有品質高速增長」。

本集團預計下半年可售資源達2,206萬平方米，可售貨值達人民幣4,000億元，當中住宅類佔79%，一年以內佔74%，貨值充裕且健康的庫存結構，世茂有信心達成年度既定人民幣3,000億元的銷售目標。

世茂策略

憑藉前瞻性的戰略思維，世茂積極把握國家戰略重點區域及城市發展機遇，持續深耕「核心城市群」，重點佈局在具備較高經濟發展水平及需求旺盛的一二線及強三四線城市。土地儲備方面，世茂秉持一貫審慎而積極的態度，在招拍掛以外通過合作、收購、城市更新及戰略獲取的多元購地策略，持續加大獲取土地資源。報告期內，本集團增加土地儲備1,232萬平方米，其中按土地總價來看，一二線及強三四線城市的佔比達94%。截至2020年6月30日，本集團旗下擁有423個項目，分佈於全國135個城市，共8,393萬平方米(權益前)的優質土地。縱觀世茂發展版圖，已在全國熱點區域擁有充足的資源儲備，總貨值逾人民幣14,500億元，其中粵港澳大灣區土地儲備的總可售貨值為人民幣4,080億元，優質的土地儲備為世茂未來可持續的「有品質高速增長」提供了堅實的保障。

在競爭激烈的行業環境下，世茂堅持「以產品為核，以用戶為先」，持續精研與提升產品力及客戶滿意度。報告期內，針對新冠疫情後住戶對健康性、智能化產品的需求迅速攀升，世茂對標準化產品進行研發升級，推出「抗疫新品」新標準。在全面提升產品力的同時，積極回應客戶對品質的需求，進一步提升世茂品牌的知名度，為持續提升行業競爭力奠定了紮實良好的基礎。

穩健財務策略 多元創新融資

恪守穩健的財務政策是世茂持續實現「有品質高速增長」的重要支柱。2020年上半年，本集團積極克服新冠疫情的不利影響，持續強化現金流管控，充分抓住市場和政策的機遇，於報告期內實現回款額人民幣890.4億元，較去年同期增長9.5%。於2020年6月30日，本集團賬面現金充裕，達人民幣699.2億元，較2019年末上升17.3%。淨負債率為57.8%，較2019年末下降1.9個百分點，連續第9年維持在60%以下的健康水平。

憑藉穩健的運營及財務表現，本集團獲得境內外評級機構一致正面的評價。穆迪、標準普爾及惠譽國際分別維持本集團「Ba1」、「BB+」及「BBB-」的評級，評級展望均是「穩定」；境內主要評級機構亦維持世茂「AAA」的主體最高信用等級。

我們欣慰於資本市場一如既往的信任和青睞。本公司於2020年6月起被納入恒生中國企業指數，成為50隻成份股之一，充分反映資本市場對世茂的肯定。儘管上半年市況波動，本集團仍能在境內外公開市場屢創佳績。報告期內，本集團境內子公司在境內公開市場分批發行了3年期及以上公司債等共人民幣111億元，其中上海世茂建設有限公司（「世茂建設」）成功於5月發行人民幣31億元5年期債券，利率為3.2%，再創世茂境內債券發行成本新低。同時，本集團積極探索各類新融資，以快速應對疫情帶來的變化。本集團於2月發行人民幣8.5億元疫情金融產品及於4月獲得市場首單武漢酒店抗疫資產支持專項計劃（CMBS）6年期人民幣8.4億元的發行額度。另外，本集團積極拓展境外融資，7月發行3億美元於2030年到期之4.6%優先票據，創世茂境外債券發行年期最長、利率最低的新紀錄。

本集團亦把握市場機遇，積極完善資本結構，分別於1月及4月完成配售股份，其中獲國際知名長線基金領投、以較少的折讓集資，所得款項淨額合共約69.5億港元，進一步強化本集團的資產負債表及資本基礎，有效防禦外部系統性風險，為未來的發展提供保障。

更改公司名稱 多元化戰略新征程

世茂一直致力為股東創造價值，於過去多年持續拓展業務範疇。基於廣泛的業務範圍，於報告期內，本公司英文名稱已由「Shimao Property Holdings Limited」更改為「Shimao Group Holdings Limited」，及中文名稱由「世茂房地產控股有限公司」更改為「世茂集團控股有限公司」。本次更名除有效反映本集團之業務現況，也宣示世茂著眼未來，持續優化多元業務，推動可持續發展，打造「百年世茂」的堅定決心。

基於世茂多元產業優勢及前瞻性投資佈局，本集團於2020年正式啟動「大飛機戰略」的多元業務發展模式—以物業開發為核心主體；以商業運營、酒店經營、物業管理及金融為堅實雙翼；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周期的競爭力，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，世茂服務控股有限公司（「世茂服務」）發展迅速，報告期內通過多渠道持續拓張。截至2020年6月20日，世茂服務已擴充物業管理組合以覆蓋495項物業，合約總建築面積達124.4百萬平方米。2020年5月，紅杉資本中國基金和騰訊控股有限公司（「騰訊」）分別對世茂服務投資1.30億美元及1.14億美元。上述投資完成後，紅杉資本中國基金將支持世茂服務與紅杉生態體系協同發展，協助企業引入極具價值的社區商業資源，並進一步通過物聯網、雲計算、大數據等技術應用，以科技賦能助力世茂服務實現經營管理能力及效率的提升和優化。而騰訊將利用線上線下融合的平台優勢以及助力商業新生態的能力，幫助世茂服務加速數字化升級。世茂服務將不斷優化物業管理服務產業全鏈條價值，推動生活服務數字智慧化發展，引領中國社區生活方式新未來。

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。截至2020年6月30日，世茂酒店佈局核心城市，已開業的自持酒店有22家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店及廈門康萊德酒店等，擁有客房數量近7,200間。另外，世茂與喜達屋資本合作成立世茂喜達酒店集團（「世茂喜達」），旗下管理99家酒店，世茂喜達品牌旗下已投入運營酒店約11家。受新冠疫情影響，2至3月旅遊業整體面臨寒冬。但隨著國內疫情受控，加上世茂團隊積極應對，酒店業績於二季度開始穩步復蘇。2020年下半年，上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店將全面改建完工，以嶄新的面貌迎客；香港東涌喜來登酒店及武夷山世茂御榕武夷度假酒店也將陸續開業，預計酒店業務的收入將會明顯提升。

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28個城市，擁有51個商業項目，其中28個已開業。此外，本集團依托集團產業鏈，與世界知名文化版權方合作，打造具有獨特文化娛樂精神和擁有自主產權的娛樂項目。報告期內，由世茂與比利時藍精靈版權方合作傾力打造的亞太區首家藍精靈樂園正式開業，成為本集團繼「Hello Kitty上海灘時光之旅」後以「文化版權賦能城市文娛生活」的又一力作。

社會責任

30年積累，世茂不斷加強人文關懷，積極履行企業社會責任。報告期內，正值中國和世界堅持不懈抗擊新冠疫情時期，同時也是中國全面脫貧、決勝小康的關鍵之年。面對新冠疫情，世茂第一時間捐贈3,000萬港元用於武漢及周邊地區的疫情防控，並向境內外多個省市地區及海外華人社區捐贈105萬隻防疫口罩，為市民健康安全提供保障。

多年來，世茂積極投身脫貧攻堅，以醫療扶貧為重點，關注偏遠鄉鎮百姓健康，助力「健康中國」建設。截至2020年6月底，世茂累計捐款超過人民幣16.5億元，公益項目覆蓋人口超過2,200萬，為千萬個家庭和個人帶來夢想和希望，為助力脫貧攻堅貢獻了力量。

中期股息及特別股息

為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）宣派截至2020年6月30日止六個月中期股息每股60港仙。同時，針對世茂服務引入戰略投資者，董事會亦宣派特別股息每股10港仙，合計每股70港仙（2019年同期：每股60港仙）。

致謝

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。世茂將繼續秉持「匠心精神」，深度洞悉城市生活需求，依託集團多元業態，積極推動城市發展，為人民美好生活努力奉獻！

許榮茂
主席

香港，2020年8月25日

管理層討論與分析

業務回顧

物業銷售

1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業銷售、商業運營、酒店經營及物業管理業務。截至2020年6月30日止六個月，本集團營業額達到人民幣645.5億元，較2019年同期人民幣565.6億元增長14.1%。期內物業銷售收入為人民幣614.7億元，佔收益總額的95.2%，較2019年同期增長15.5%。2020年上半年入賬銷售面積為395.0萬平方米，較2019年同期增長16.6%；平均入賬銷售價格為每平方米人民幣15,562元。

2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2020年上半年本集團合約銷售額達人民幣1,104.8億元，同比上升10.1%。累計合約銷售面積約為629.8萬平方米，同比上升13.3%；平均銷售價格為每平方米人民幣17,542元；合約銷售增速持續領先同業，穩步實現「有品質高速增長」。

2020年上半年，本集團積極應對新冠疫情的影響，把握各地政府靈活實施「因城施策」及貨幣政策相對寬鬆的契機，以前瞻性的佈局助力業績穩步向前。展望2020年下半年，本集團將推出約1,279萬平方米的可售面積，連同截至2020年6月30日止約927萬平方米的可售面積，本集團於2020年下半年可出售總面積約為2,206萬平方米。

3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2020年上半年，本集團在建面積達5,160萬平方米，竣工的總樓面面積約為466萬平方米。展望2020年，本集團計劃全年在建面積約5,900萬平方米，竣工總樓面面積約1,250萬平方米，保持有品質的持續增長態勢。

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

憑藉前瞻性的戰略思維，世茂積極把握國家戰略重點區域及城市發展機遇，持續深耕「核心城市群」，重點佈局在具備較高經濟發展水平及需求旺盛的一二線及強三四線城市。報告期內，世茂秉持一貫審慎而積極的態度，在招拍掛以外通過合作、收購、城市更新及戰略獲取的多元購地策略，增加土地儲備1,232萬平方米，其中按土地總價來看，一二線及強三四線城市的佔比達94%。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5,252元。本集團秉承穩健經營的作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。於2020年6月30日，本集團已進駐全國135個城市，旗下擁有423個項目，共8,393萬平方米(權益前)的優質土地；權益後平均土地成本為每平方米人民幣5,279元。優質的土地儲備及相對低廉的土地成本，為世茂未來可持續的「有品質高速增長」提供了堅實的保障。

本集團於報告期內獲取土地如下：

新增土地	購入日期	用途	總計劃			本集團 權益
			土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	建築面積 (權益前) (千平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	
1. 青島辛安地塊	2020年1月	住宅	1,083	352	3,073	100%
2. 濟南唐冶項目 (上海世茂股份有限公司 (「上海世茂」)合作項目)	2020年1月	商業	1,007	388	2,597	100%
3. 武漢左嶺新城項目 (上海世茂合作項目)	2020年1月	住宅及商業	355	268	4,405	30%
4. 義烏古母塘地塊	2020年2月	住宅及配套商業	768	183	8,411	50%
5. 溫州甌江口淺灘一期E-16-03地塊	2020年2月	住宅及配套商業	1,202	239	5,032	100%
6. 北京昌平區東小口鎮HC-022、 HC-027地塊	2020年3月	住宅	2,703	170	37,407	43%
7. 東莞萬江2020WR004號地塊	2020年3月	住宅及配套商業	1,093	98	16,725	67%

新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃	每平方米	本集團	
			(應佔權益)	建築面積	成本		權益
			(人民幣 百萬元)	(千平方米)	(人民幣元)		
8.	佛山禪城綠島湖地塊	2020年3月	住宅	1,053	154	10,220	67%
9.	福清2020-3號地塊	2020年4月	住宅及配套商業	549	283	5,717	34%
10.	海口粵泰蘭馨項目	2020年4月	住宅	868	225	7,708	50%
11.	肇慶端州區河灘地宗地二	2020年4月	住宅及配套商業	1,043	398	2,623	100%
12.	福州長樂2020-01#航城8號地塊	2020年4月	住宅及配套商業	600	99	12,063	50%
13.	福州2020-15#金雞新苑地塊	2020年4月	住宅及配套商業	724	127	14,255	40%
14.	北京工體西路3號項目	2020年5月	住宅	580	28	52,605	40%
15.	紹興鏡湖大越路6號地塊	2020年5月	住宅及配套商業	2,522	209	12,066	100%
16.	東莞沙田鎮福祿沙村地 2020WR010	2020年5月	住宅及配套商業	505	126	11,785	34%
17.	福州帝封江地塊二 (上海世茂合作項目)	2020年5月	住宅及商業	2,091	520	11,832	34%
18.	佛山順德潭洲村星英半島 南側地塊	2020年5月	住宅及配套商業	1,376	125	11,000	100%
19.	寧波潘火地塊 (上海世茂合作項目)	2020年6月	住宅及商業	3,380	221	15,318	100%
20.	東莞虎門鎮龍眼社區地塊	2020年6月	住宅及配套商業	864	151	17,303	33%
21.	其他(權益前土地總價小於 人民幣10億元項目)	2020年上半年		14,098	7,959		
總計				<u>38,464</u>	<u>12,323</u>	<u>5,252</u>	

商業運營

商業運營方面，世茂集團透過控股子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。

2020年，上海世茂迎難而上，持續推進招商調整，促進品牌升級。濟南世茂廣場上半年新租及續租面積逾8,500平方米，新引進品牌和重裝升級品牌達到44家，實現提升整體租金和銷售額；此外，項目團隊積極進行鋪位重新規劃，引進潮流品牌，豐富零售氛圍，升級消費者體驗，為未來的業績增長蓄力。深圳世茂前海中心上半年簽約近15,000平方米，簽約面積及去化速度均領跑深圳前海區域；伴隨著知名企業及新興科創類企業的入駐，項目奠定了以「新經濟、新總部」和「科技+金融」為核心的行業定位；隨著年內地鐵接駁通道的開通，項目地下商業部分成為前海片區首個正式亮相的地鐵接駁集中式商業；未來，深圳世茂前海中心將持續推進綠色辦公健康理念、加強樓宇智慧賦能、刷新物業服務品質標準，利用地鐵接駁、品質商業和地標優勢，締造前海商務生活品質，詮釋灣區品位新格局。長沙世茂環球金融中心於今年二季度入市，針對實體經濟放緩的現狀，項目以靈活的租賃策略，積極面對市場挑戰；截至6月底已簽約13,800萬平方米，簽約面積、去化速度均領跑長沙甲級寫字樓市場；此外，項目的租金水平與客戶資質均表現突出，成功吸引部分世界五百強企業的強勢入駐，項目穩定多元的租戶結構為未來業績的穩步增長奠定了堅實的基礎。

此外，報告期內，世茂商業在業界獲得高度評價，濟南世茂廣場榮獲新浪頒發的「2019年度最具影響力品牌」、南京雨花世茂智匯園榮獲國際房地產設計大獎頒發的「亞太房地產設計大獎—混合建築優秀獎」及深圳龍崗世茂深港國際中心榮獲第十六屆胡潤尚品優選「超級地標綜合體新秀獎」等，印證了世茂商業年內不斷攀升的品牌知名度和認可度。

物業管理

物業管理業務方面，世茂服務發展迅速。報告期內，世茂服務通過多渠道持續拓張，包括完成收購廣州市粵泰物業服務有限公司及成都信誼物業有限公司等。世茂服務新獲得合約建築面積逾20百萬平方米。截至2020年6月20日，世茂服務已將業務擴展至全國各地，物業管理組合覆蓋495項物業，合約總建築面積達124.4百萬平方米。

2020年5月，紅杉資本中國基金和騰訊分別對世茂服務投資1.30億美元及1.14億美元。上述投資完成後，紅杉資本中國基金將支持世茂服務與紅杉生態體系協同發展，協助企業引入極具價值的社區商業資源，並進一步通過物聯網、雲計算、大數據等技術應用，以科技賦能助力世茂服務實現經營管理能力及效率的提升和優化。而騰訊將利用線上線下融合的平台優勢以及助力商業新生態的能力，幫助世茂服務加速數字化升級。世茂服務將不斷優化物業管理服務產業全鏈條價值，推動生活服務數字智慧化發展，引領中國社區生活方式新未來。

酒店經營

截至2020年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有22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、武漢世茂希爾頓酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、福州世茂洲際酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店及紹興世茂皇冠假日酒店等。目前本集團擁有客房數量近7,200間。另外，租賃直營酒店有5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及廈門凡象酒店，客房數量超900間。新冠疫情爆發初期，旅遊行業整體面臨寒冬，2月及3月均出現虧損；但隨著國內疫情的穩定，針對疫情期間商務客減少的局面，本集團利用各種銷售平台進一步增加個人消費收入，4月起酒店業績已開始穩步增長，業績逐月攀升。酒店業務上半年EBITDA為人民幣1.01億元。

2020年上半年，世茂喜達推出品牌更新後的奢華度假酒店品牌「御榕」。品牌秉承「隱世、傳承、專享」的核心價值，甄選全球獨特的自然與人文目的地，定制打破自然與居住文化邊際的沉浸式度假空間。每一家御榕度假酒店都將承襲五千年智慧，深度融合自然山水與東方傳統文化，展現「御古融今的東方謐境」的品牌內涵，讓每一位賓客沉浸於山水人文之間，感受五感和心靈的全面覺醒。

截至2020年6月30日，世茂喜達旗下運營及籌開中的酒店包括4家奢華度假酒店「御榕」，17家豪華酒店「茂御」，20家高端酒店「世御」，9家豪華服務式公寓「茂御居」，4家生活方式精品酒店「凡象」，13家高端靈感型精選酒店「睿選尚品」，32家靈感型精選酒店「睿選」。99家酒店中，已有11家投入運營，88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、珠海、桐鄉為代表的新興經濟發展潛力城市和旅遊發展強勁地區。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。

2020下半年，上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店將全面改建完工，以嶄新的面貌迎客，相關收入預計會明顯提升，香港東涌喜來登酒店也預計在年底開業。隨著國內旅遊業的逐漸復蘇，酒店業績也將逐漸恢復。特別是擁有度假性質的酒店，業績將率先恢復。

2020下半年，世茂喜達將積極開拓新項目，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。奢華度假品牌「御榕」第一家酒店、也是中國首家宋代風格的「舟行謐境」度假體驗空間—世茂御榕·武夷度假酒店即將在8月隆重揭幕。全新生活方式品牌「凡象」的第二家—武漢江灘世茂凡象酒店也於2020年7月精彩亮相。2020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。

財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

	2020年 上半年 人民幣百萬元	2019年 上半年 人民幣百萬元
收入	64,553	56,564
毛利	19,512	17,020
經營利潤	15,623	14,177
股東應佔利潤	5,266	5,105
每股盈利—基本(人民幣分)	152.58	155.17

收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣645.53億元(2019年上半年：人民幣565.64億元)，較2019年同期增加14.1%。本集團95.2%(2019年上半年：94.1%)的收入來自物業銷售，4.8%(2019年上半年：5.9%)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：

	2020年 上半年 人民幣百萬元	2019年 上半年 人民幣百萬元
物業銷售	61,466	53,236
酒店經營收入	453	996
商業運營收入	734	722
物業管理收入及其他	1,900	1,610
合計	<u>64,553</u>	<u>56,564</u>

* 收入不包括關聯方收入或本集團收入。

(i) 物業銷售

截至2020年及2019年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2020年上半年		2019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
溫州	307,592	7,255	—	—
北京	90,270	7,188	149,511	5,328
鄭州	331,988	4,501	—	—
福州	320,184	4,094	427,848	8,209
南京	109,671	3,931	194,563	4,492
杭州	130,106	3,812	49,662	1,166
泉州	512,149	3,704	340,793	3,447
蘇州	188,754	3,506	157,065	4,669
南通	228,543	2,817	—	—
重慶	214,089	2,453	39,234	474
紹興	134,283	1,785	156,462	3,412
深圳	23,870	1,068	8,062	212
青島	61,862	1,020	233,592	2,467
濟南	91,919	908	136,422	1,237
銀川	93,237	871	129,518	1,156
蘭州	81,374	857	—	—
合肥	48,075	853	41,683	600
麗水	39,256	689	—	—
中山	76,381	668	—	—
濰坊	55,880	638	—	—
昆明	41,883	611	—	—
廣州	6,217	539	—	—
無錫	40,783	538	—	9
南昌	39,035	510	11,610	268
其他	682,367	6,650	459,541	4,103
合計	<u>3,949,768</u>	<u>61,466</u>	<u>3,388,032</u>	<u>53,236</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入載列如下：

	開業日期	2020年 上半年 人民幣 百萬元	2019年 上半年 人民幣 百萬元
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	86	132
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	54	186
廈門康萊德酒店	2016年8月	35	78
上海世茂皇家艾美酒店	2006年9月	29	110
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	26	56
福州世茂洲際酒店	2014年1月	24	50
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	24	43
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	23	61
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	22	44
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	19	41
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	16	29
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	16	26
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	2013年10月	15	31
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	15	26
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	14	28
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	10	14
紹興世茂假日酒店	2011年9月	8	15
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	4	12
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	3	11
其他		10	3
合計		<u>453</u>	<u>996</u>

截至2020年6月30日止六個月，酒店經營收入由2019年同期的人民幣9.96億元減少約54.5%至人民幣4.53億元。收入減少主要由於(1)新型冠狀病毒全球大流行和國際訪客的減少；以及(2)上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店的改建。

(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他

截至2020年6月30日止六個月，商業運營收入為人民幣7.34億元，較2019年同期的人民幣7.22億元上升約1.7%。租金收入下降是因為向租戶提供了一些免租優惠。同時，通過「夜市」等多元業務實現新的收入增長。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2020年 上半年 人民幣 百萬元	2019年 上半年 人民幣 百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	112	116
濟南世茂國際廣場	2014年5月	76	80
北京世茂大廈	2009年7月	75	86
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	40	48
昆山世茂廣場	2012年4月	25	29
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	23	29
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	23	21
南京海峽城(商業)	2014年12月	18	17
上海世茂大廈	2018年12月	18	16
上海世茂商都	2010年11月	17	18
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	17	17
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	16	20
常熟世茂世紀中心	2009年1月	10	11
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	5	6
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	2	3
雜項租金收入		27	28
租金收入小計		504	545
商業運營相關服務收入		230	177
合計		734	722

截至2020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19.00億元，較2019年同期的人民幣16.10億元上升約18.0%，主要是由於物業管理面積的增加。

銷售成本

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣395.44億元增加13.9%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣450.41億元，與銷售增長一致。

銷售成本的分析如下：

	2020年 上半年 人民幣百萬元	2019年 上半年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	40,653	35,493
資本化借貸成本	2,986	2,495
酒店、商業運營和其他直接經營成本	1,016	1,221
銷售稅	386	335
合計	<u>45,041</u>	<u>39,544</u>

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3.09億元，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約人民幣0.77億元後的公允價值收益淨額合共為人民幣2.32億元(2019年上半年：人民幣4.74億元)。

其他收入／其他收益－淨額

截至2020年6月30日止六個月之其他收益約為人民幣3.53億元(2019年上半年：人民幣0.82億元)，主要包括政府補助收益人民幣0.77億元(2019年上半年：人民幣0.29億元)和收購及出售附屬公司之淨收益人民幣2.09億元(2019年上半年：人民幣0.20億元)。

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2020年上半年合約銷售的比例為2.8%(2019年上半年：2.3%)，處於行業較有競爭力水準。

經營利潤

截至2020年6月30日止六個月之經營利潤為人民幣156.23億元，較2019年上半年的人民幣141.77億元增加10.2%，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7.14億元(2019年上半年：融資成本淨額為人民幣1.70億元)，主要是由於2020年上半年匯率波動較大導致匯兌虧損淨額多於2019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利潤由2019年同期的人民幣0.16億元增至2020年上半年的約人民幣0.74億元，主要是由於確認廣州金融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69.61億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣31.46億元(2019年上半年：人民幣64.54億元，其中土地增值稅為人民幣30.46億元)。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2019年上半年約人民幣51.05億元增加3.1%至2020年上半年的人民幣52.66億元，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，期內股東應佔核心業務淨利潤上升4.7%至約人民幣55.58億元。2020年上半年的股東應佔核心業務淨利潤率為13.3%。加上出售部分世茂服務股本權益之股東應佔稅後收益約人民幣6.00億元，期內股東應佔核心業務淨利潤增加16.0%至約人民幣61.58億元。

撇除稅後主要非現金項目包括股東應佔利潤之投資物業公允價值收益，匯兌收益或損失，收購或出售附屬公司之收益或損失，應佔聯營公司及合營企業業績，以及折舊和攤銷。

截至2020年6月30日的六個月期間，本集團從戰略投資者獲得人民幣17.29億元的現金對價，以換取本集團之子公司世茂服務相當於其股權的10%的可轉換可贖回股份，其中5%為發行新股，而5%的股份為原有股份被出售。該項處置後的稅後收益為人民幣600百萬元，代表處置世茂服務部份原有股份所收對價超過應佔資產淨值的份額，但未在適用的會計準則下確認於本集團的損益表中。

流動資金及財務資源

於2020年6月30日，本集團資產總值約為人民幣5,461.06億元，當中流動資產約為人民幣4,227.29億元。負債總額約為人民幣4,143.11億元，而非流動負債則約為人民幣1,114.99億元。權益總額約為人民幣1,317.95億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣753.31億元。

於2020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699.21億元(於2019年12月31日：人民幣596.23億元)，借貸總額約為人民幣1,429.81億元，包括可轉換可贖回附屬公司股份人民幣17.49億元(於2019年12月31日：人民幣1,265.55億元)。淨借貸總額為人民幣730.60億元(於2019年12月31日：人民幣669.32億元)。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2019年12月31日的59.7%輕微下降至2020年6月30日的57.8%。淨負債比率已連續9年維持在60%左右。

於2020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	38,618
一年至二年	28,110
二年至五年	37,275
五年以上	4,683

高級票據

一年以下	948
一年至二年	6,946
二年至五年	17,620
五年以上	7,032

合計

141,232

融資活動

本集團繼續在融資方面取得不俗成績，充分利用多元化創新融資產品及手段為發展保駕護航。

首先，本集團把握市場機遇，充分利用股權融資手段完善資本結構、增厚股本。本公司於1月及5月分別以先舊後新方式增發股份，分別獲得46億港元及23億港元，合計69億港元。不僅獲國際知名長線基金領投，而且折價少，發揮港股股權融資優勢，有效防禦市場系統性風險。

除公開市場股權融資外，債券融資亦提供穩定支撐。儘管上半年市況波動，本集團在種種不利條件下，積極探索各類新融資快速應對外部變化。2月發行疫情金融產品人民幣8.5億元，利率3.6%。4月獲得全市場首單武漢酒店抗疫資產支持專項計劃CMBS額度人民幣8.4億元，年期為6年。

本集團的公司債深受市場肯定。世茂建設於3月及5月分別發行公司債人民幣45億元及人民幣31億元，金額大、期限長，利率低至3.2%，再創新低。

在大環境相對流動性大幅緩解的情況下，本集團把握時機發行長債。7月發行10年期優先票據3億美元，利率4.6%，創本集團境外發債期限最長、利率最低的新紀錄。

截至2020年6月30日，本集團融資儲備額度充裕，有約人民幣520.00億元未動用的銀行及金融機構融資額度。本集團與超過40家境內外大中型機構保持良好的戰略合作關係，積極拓展與地方性銀行的合作，與境外銀行在發債、銀團貸款等方面維持長期穩定合作關係。

得益於本集團較好的發展及充分利用多種融資渠道，2020年上半年綜合融資成本約5.50%，較去年同期5.60%下降0.10個百分點，持續穩步下行保持優勢。

配售事項及認購事項

於2020年1月17日，本公司與配售代理及賣方Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)訂立配售與認購協議(「第一份協議」)，據此，配售代理有條件同意以全面包銷基準按每股29.58港元之配售價配售158,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Gemfair有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的本公司之新普通股股份。認購股份的面值為15,800,000港元且市值為5,071.8百萬港元，乃根據於第一份協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股32.10港元計算。認購的淨價格為每股29.35港元。董事認為配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。本公司擬將所得款項淨額用於項目開發、償還本公司債務及本集團一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2020年1月17日之公告。於2020年1月31日，本公司已完成配售現有股份及根據於本公司2019年股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)配發及發行股份。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為4,638百萬港元。截至2020年6月30日，本集團將所得款項淨額約293百萬港元用於項目開發、約4,111百萬港元用於償還本公司債務及約234百萬港元用於本集團一般營運資金。

於2020年4月22日，本公司與配售代理及賣方Gemfair訂立配售與認購協議(「第二份協議」)，據此，配售代理有條件同意以全面包銷基準按每股29.73港元之配售價配售78,204,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Gemfair有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的本公司之新普通股股份。認購股份的面值為7,820,400港元且市值為2,377百萬港元，乃根據於第二份協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股30.40港元計算。認購的淨價格為每股29.55港元。董事認為配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。本公司擬將所得款項淨額用於項目開發、償還本公司債務及本集團一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2020年4月22日之公告。於2020年5月5日，本公司已完成配售現有股份及根據一般授權配發及發行股份。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為2,311百萬港元。截至2020年6月30日，本集團將所得款項淨額約224百萬港元用於項目開發、約1,971百萬港元用於償還本公司債務及約116百萬港元用於本集團一般營運資金。

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2020年6月30日，本集團已抵押賬面總值人民幣711.23億元的物業及設備、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216.49億元。

或然負債

於2020年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣234.23億元的擔保，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98.09億元的擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2020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686.38億元。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團共僱用26,136名僱員，其中6,231名從事物業開發。期內，薪酬開支總額約為人民幣14.36億元。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。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數據。該等中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合全面收入報表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	64,552,722	56,564,070
銷售成本		(45,040,972)	(39,544,147)
毛利		19,511,750	17,019,923
投資物業公允價值收益—淨額		308,767	632,195
其他收入／其他收益—淨額		353,485	81,822
營銷及市場推廣成本		(1,506,578)	(1,030,949)
行政開支		(2,659,040)	(2,312,802)
金融資產減值虧損(撥備)／撥回		(1,414)	22,536
其他營運開支		(384,361)	(235,440)
經營利潤		15,622,609	14,177,285
融資收入		560,549	479,729
融資成本		(1,274,240)	(649,299)
融資成本—淨額		(713,691)	(169,570)
可轉換可贖回附屬公司股份公允價值變動		(20,076)	—
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績		73,999	15,904
除所得稅前利潤		14,962,841	14,023,619
所得稅開支	7	(6,960,794)	(6,454,434)
期間利潤		8,002,047	7,569,185

未經審核
截至6月30日止六個月
2020年 2019年
附註 人民幣千元 人民幣千元

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
收入之金融資產的公允價值(虧損)/收益，
扣除稅項

(63,173) 22,088

期間全面收入總額

7,938,874 7,591,273

期間歸屬於以下人士之利潤：

本公司權益持有人

5,265,571 5,105,035

非控制性權益

2,736,476 2,464,150

8,002,047 7,569,185

期間歸屬於以下人士之全面收入總額：

本公司權益持有人

5,212,649 5,118,618

非控制性權益

2,726,225 2,472,655

7,938,874 7,591,273

本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利

—基本(人民幣分)

9 152.58 155.17

—攤薄(人民幣分)

9 152.34 154.95

中期簡明綜合資產負債表
於2020年6月30日

	未經審核 2020年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	16,249,563	15,922,942
使用權資產	8,322,283	8,217,754
投資物業	58,305,433	56,062,747
無形資產	2,191,350	2,009,346
按權益法入賬之投資	25,244,760	24,167,175
應收關聯方款項	1,427,668	1,440,840
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	1,321,332	988,995
以公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產	182,297	179,637
遞延所得稅資產	3,294,521	3,055,128
其他非流動資產	6,837,968	5,483,634
	<u>123,377,175</u>	<u>117,528,198</u>
流動資產		
存貨	274,960,666	234,467,515
應收貿易賬款及其他應收賬款以 及預付款項	4 21,228,657	18,732,702
收購土地使用權之預付款項	28,058,485	13,651,351
預付所得稅	5,515,697	4,407,190
應收關聯方款項	23,019,433	22,981,077
衍生金融工具	24,967	63,004
受限制現金	7,613,792	7,265,779
現金及現金等價物	62,307,575	52,357,251
	<u>422,729,272</u>	<u>353,925,869</u>
總資產	<u>546,106,447</u>	<u>471,454,067</u>

		未經審核 2020年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		362,850	341,575
股份溢價		6,280,587	42,139
儲備			
— 保留盈利		65,191,583	62,480,958
— 其他儲備		3,495,801	3,390,209
		<u>75,330,821</u>	<u>66,254,881</u>
非控制性權益			
永續資本工具		5,391,000	4,665,000
其他非控制性權益		51,073,013	45,784,305
		<u>56,464,013</u>	<u>50,449,305</u>
總權益		<u>131,794,834</u>	<u>116,704,186</u>
負債			
非流動負債			
借貸		101,665,951	89,773,388
租賃負債		64,647	93,009
可轉換可贖回附屬公司股份		1,749,076	—
遞延所得稅負債		8,019,578	7,533,056
		<u>111,499,252</u>	<u>97,399,453</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	90,076,582	79,057,586
應付股息		2,746,633	—
合約負債		94,614,767	74,652,393
應付所得稅		27,906,408	25,216,120
借貸		39,566,374	36,781,947
租賃負債		103,716	139,939
應付關聯方款項		47,797,881	41,502,443
		<u>302,812,361</u>	<u>257,350,428</u>
總負債		<u>414,311,613</u>	<u>354,749,881</u>
總權益及負債		<u>546,106,447</u>	<u>471,454,067</u>

截至2020年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料附註摘要

1 一般資料及編製基準

世茂集團控股有限公司(「本公司」,前稱世茂房地產控股有限公司)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2020年8月25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2020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2019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2019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
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
修訂概念框架	修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關之租金寬免	2020年6月1日

2.2 下列為已頒佈但於2020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 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
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 之所得款項	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)	投資者及其聯營公司或合營企業間的 資產出售或投入	待定
香港財務報告準則2018年至2020年之 年度改進		2022年1月1日

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 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售	61,465,703	53,236,237
酒店經營收入	453,035	996,492
商業運營收入	734,161	721,889
物業管理收入及其他	1,899,823	1,609,452
	<u>64,552,722</u>	<u>56,564,070</u>

(b) 分部資料

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				總額 人民幣千元
	上海世茂 股份有限 公司(「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	未分配** 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	1,862,493	—	—	1,899,823
總收入	<u>9,156,367</u>	<u>55,001,880</u>	<u>394,475</u>	<u>—</u>	<u>64,552,722</u>
經營利潤/(虧損)	2,946,626	13,110,389	(115,489)	(318,917)	15,622,609
融資收入	63,844	466,719	644	29,342	560,549
融資成本	(159,028)	(653,836)	(6,325)	(455,051)	(1,274,240)
可轉換可贖回附屬公司股份 公允價值變動	—	(20,076)	—	—	(20,076)
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績	<u>31,760</u>	<u>42,239</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,999</u>
除所得稅前利潤/(虧損)	2,883,202	12,945,435	(121,170)	(744,626)	14,962,841
所得稅開支					<u>(6,960,794)</u>
期間利潤					<u>8,002,047</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	14,514,849	56,467,900	575,428	—	71,558,177
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)
可轉換可贖回附屬公司股份 公允價值變動	—	(20,076)	—	—	(20,076)
折舊	45,572	86,229	214,201	19,420	365,422
使用權資產折舊及攤銷	64,914	15,341	33,924	—	114,179
金融資產減值撥備/(撥回)	<u>2,525</u>	<u>(1,193)</u>	<u>82</u>	<u>—</u>	<u>1,414</u>

* 本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

** 未分配主要指企業層面活動。

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
—物業管理收入及其他	107,871	1,501,581	—	—	1,609,452
總收入	<u>12,454,395</u>	<u>43,237,842</u>	<u>871,833</u>	<u>—</u>	<u>56,564,070</u>
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	<u>175,024</u>	<u>(159,120)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,904</u>
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					<u>(6,454,434)</u>
期間利潤					<u>7,569,185</u>
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
金融資產減值撥備/(撥回)	<u>4,367</u>	<u>(26,849)</u>	<u>(54)</u>	<u>—</u>	<u>(22,536)</u>

* 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。

於2020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	
按權益法入賬之投資	1,461,268	23,783,492	-	25,244,760
無形資產	1,709,730	350,692	130,928	2,191,350
其他分部資產	129,831,148	352,080,672	28,396,616	510,308,436
分部資產總額	<u>133,002,146</u>	<u>376,214,856</u>	<u>28,527,544</u>	<u>537,744,546</u>
遞延所得稅資產				3,294,521
以公允價值計量且其變動計 入其他全面收入之金融資產				1,321,332
以公允價值計量且其變動計 入損益之金融資產				182,297
衍生金融工具				24,967
其他資產				3,538,784
總資產				<u>546,106,447</u>
借貸	24,514,969	49,085,275	11,090	73,611,334
其他分部負債	56,037,599	178,921,044	27,483,543	262,442,186
分部負債總額	<u>80,552,568</u>	<u>228,006,319</u>	<u>27,494,633</u>	<u>336,053,520</u>
企業借貸				67,620,991
遞延所得稅負債				8,019,578
可轉換可贖回附屬公司股份				1,749,076
其他負債				868,448
總負債				<u>414,311,613</u>

於2019年12月31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	
按權益法入賬之投資	1,109,016	23,058,159	–	24,167,175
無形資產	1,709,730	168,688	130,928	2,009,346
其他分部資產	122,906,077	289,287,380	26,299,568	438,493,025
分部資產總額	<u>125,724,823</u>	<u>312,514,227</u>	<u>26,430,496</u>	<u>464,669,546</u>
遞延所得稅資產				3,055,128
以公允價值計量且其變動計 入其他全面收入之金融資產				988,995
以公允價值計量且其變動計 入損益之金融資產				179,637
衍生金融工具				63,004
其他資產				<u>2,497,757</u>
總資產				<u>471,454,067</u>
借貸	21,949,203	43,535,975	29,980	65,515,158
其他分部負債	<u>52,438,277</u>	<u>141,111,002</u>	<u>25,734,359</u>	<u>219,283,638</u>
分部負債總額	<u>74,387,480</u>	<u>184,646,977</u>	<u>25,764,339</u>	<u>284,798,796</u>
企業借貸				61,428,177
遞延所得稅負債				7,533,056
其他負債				<u>989,852</u>
總負債				<u>354,749,881</u>

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。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	5,679,613	5,191,560
建築成本的預付款項	4,935,796	3,752,797
土地使用權之投標押金(附註(b))	3,666,746	4,544,293
應收貸款(附註(c))	2,057,144	1,429,235
預付增值稅及其他徵稅	1,380,896	950,873
其他應收賬款	3,820,682	3,174,694
	<u>21,540,877</u>	<u>19,043,452</u>
減值撥備	(312,220)	(310,750)
	<u>21,228,657</u>	<u>18,732,702</u>

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支付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
180天內	4,683,607	4,121,346
超過180天至365天內	287,634	329,787
超過365天	708,372	740,427
	<u>5,679,613</u>	<u>5,191,560</u>

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。

- (b) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將自應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未於拍賣中中標，該等押金將悉數退還。
- (c) 於2020年6月30日，應收貸款人民幣2,057,144,000元(2019年12月31日：人民幣1,429,235,000元)以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為4.2%至18.0%，並須於一年內償還。

於2020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312,220,000元(2019年12月31日：人民幣310,750,000元)。

於2020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2020年6月30日及2019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。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	78,671,076	68,618,406
其他應付賬款(附註(b))	4,803,476	4,466,369
其他應付稅項	4,222,237	3,329,916
應計費用	2,379,793	2,642,895
	90,076,582	79,057,586

附註：

(a) 應付貿易賬款自記錄日期的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
90天內	78,287,711	68,295,163
超過90天至1年內	383,365	323,243
	78,671,076	68,618,406

(b) 其他應付賬款包括：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
收取客戶按金	2,087,053	2,043,550
承建商的訂金	613,537	511,103
租戶及酒店客戶的租賃按金	925,580	897,894
代政府機構向客戶收取的費用	301,056	268,134
其他	876,250	745,688
	4,803,476	4,466,369

6 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019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	43,264,098	43,023,356
—土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	22,537,401	26,959,655
—物業及設備以及投資物業	2,836,274	2,448,055
	68,637,773	72,431,066

7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業及預扣所得稅	3,492,971	3,155,586
－中國土地增值稅	3,145,942	3,045,600
	<u>6,638,913</u>	<u>6,201,186</u>
遞延所得稅		
－中國企業及預扣所得稅	321,881	253,248
	<u>6,960,794</u>	<u>6,454,434</u>

(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。

8 股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付末期股息每股普通股85港仙(2018年：70港仙)(附註(a))	2,746,633	1,971,784
擬派中期股息每股普通股70港仙(2019年：60港仙)(附註(b))	<u>2,225,530</u>	<u>1,783,599</u>
	<u>4,972,163</u>	<u>3,755,383</u>

附註：

- (a) 本公司已於2020年3月30日舉行的董事會會議上建議宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股85港仙，合計約3,007,043,000港元(相等於人民幣2,746,633,000元)，該建議已於2020年5月27日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。
- (b) 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，合計約1,980,896,000港元(相等於人民幣1,783,599,000元)已於2019年9月派付。

於2020年8月25日舉行的會議上，董事會宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙以及特別股息每股10港仙，合計約2,476,388,000港元(相等於人民幣2,225,530,000元)。擬派股息並未於本簡明綜合財務資料內列為應付股息。

9 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	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>5,265,571</u>	<u>5,105,035</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,451,115</u>	<u>3,289,981</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>152.58</u>	<u>155.17</u>

每股攤薄盈利乃就股份獎勵計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。截至2020年6月30日止六個月，兌換可轉換可贖回附屬公司股份對每股攤薄盈利有反攤薄影響。

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>5,265,571</u>	<u>5,105,035</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,451,115</u>	<u>3,289,981</u>
就根據股份獎勵計劃授出的股份作出調整(千股)	<u>5,252</u>	<u>4,713</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>3,456,367</u>	<u>3,294,694</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>151.34</u>	<u>154.95</u>

企業管治守則

截至2020年6月30日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文所列出一項偏離除外。

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2020年5月27日舉行的股東週年大會。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄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」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2020年6月30日止六個月內已遵守標準守則內列載的所需標準。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2020年6月30日止六個月內：

- (1) 上海世茂股份有限公司(為本公司擁有63.92%權益的附屬公司)贖回本金總額為人民幣1,300,000,000元於2020年1月5日到期固定利率為4.50%的中期票據及本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020年3月23日到期固定利率為3.67%的短期融資券。
- (2) 於完成日期為2020年1月17日的配售及認購協議後，本公司已於2020年1月31日按發行價每股29.58港元配發及發行158,000,000股股份。
- (3) 於完成日期為2020年4月22日的配售及認購協議後，本公司已於2020年5月5日按發行價每股29.73港元配發及發行78,204,000股股份。

除上文所披露外，於截至2020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。

中期股息、特別股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會今天宣派截至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，合計每股普通股70港仙。股息將於2020年9月25日(星期五)派發予於2020年9月10日(星期四)登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2020年9月9日(星期三)及2020年9月10日(星期四)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及特別股息的資格。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及特別股息的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年9月8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
世茂集團控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2020年8月25日

於本公告日期，本公司董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)、湯沸女士及呂翼先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。