

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2021年6月30日止六個月

中期業績公告

#### 業績摘要

1. 2021年上半年簽約額為人民幣1,527.95億元，同比上升38.3%。簽約面積由2020年同期的629.8萬平方米增加至2021年上半年的861.0萬平方米，同比上升36.7%。
2. 於2021年6月30日，本集團是「三道紅線」指標下的「綠檔」企業。
3. 營業額上升13.7%至人民幣734.01億元(2020年上半年：人民幣645.53億元)。
4. 毛利額上升7.7%至人民幣210.13億元(2020年上半年：人民幣195.12億元)。毛利率為28.6%。
5. 核心業務淨利潤上升13.6%至約人民幣93.75億元(2020年上半年：人民幣82.55億元)。股東應佔核心業務淨利潤上升11.5%至約人民幣61.99億元(2020年上半年：人民幣55.58億元，不含出售部分世茂服務股權之收益)。股東應佔核心業務淨利潤率為12.5%。
6. 於2021年6月30日，本集團的土地儲備約為7,283萬平方米(權益前)。於2021年上半年，本集團新增土地儲備301萬平方米(權益前)。
7. 董事會宣派中期股息每股70港仙(股東可選擇以現金及／或股份收取)(2020年上半年：中期股息每股60港仙及特別股息每股10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2021年6月30日止六個月中期業績報告。

## 市場和展望

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

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

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

## 物業開發 穩中求進

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

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

## 多元「大飛機」 全速騰飛

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

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

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

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

## 穩健的財務策略

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

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

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

## 社會責任

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

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

## 中期股息

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

## 致謝

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

許榮茂  
主席

香港，2021年8月30日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 物業銷售

##### 1) 入賬銷售收入

本集團收入主要包括物業銷售、商業運營、酒店經營及物業管理業務。截至2021年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣734.0億元，較2020年同期人民幣645.5億元增長13.7%。期內物業銷售收入為人民幣665.2億元，佔收入總額的90.6%，較2020年同期增長8.2%。2021年上半年入賬銷售面積為405.2萬平方米，較2020年同期增長2.6%；平均入賬銷售價格為每平方米人民幣16,416元(不含稅)。

##### 2) 銷售穩定增長

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

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

##### 3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

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

#### 4) 審慎補充優質土地儲備，為「高品質增長」奠定紮實基礎

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

本集團於報告期內獲取土地如下：

序號	新增土地	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣 百萬元)	總計劃		世茂 股權佔比
				建築面積 (權益前) (千平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	
1	杭州笕橋項目	商住	1,742	153	11,392	100%
2	杭州天目醫藥港地塊	商住	1,211	249	7,264	67%
3	江門新會項目	住宅、商服、商 務金融用地	530	211	5,018	50%
4	龍岩市P20地塊	商住	138	73	6,333	30%
5	南京雨花台區板橋街道板橋市 場G2地塊	商住	518	149	10,555	33%
6	寧波江北慈城綜合體	商住	1,984	194	10,215	100%
7	寧德連城路P02地塊	住宅用地	187	106	5,887	30%
8	寧德連城路P03地塊	住宅用地	154	79	6,546	30%



序號	新增土地	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) (千平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	世茂 股權佔比
9	寧德連城路P04地塊	住宅、商服、商 務金融用地	259	166	5,194	30%
10	衢州智慧新城錢家山地塊	商住	1,150	142	16,205	50%
11	深圳橫崗老街項目	商住	681	750	3,629	25%
12	台州黃岩區萃華街南側、鹿鳴路 西側地塊	商住	519	86	6,013	100%
13	天水郡項目A3地塊	商住	82	56	2,868	51%
14	徐州鼓樓區龜山8-2、8-3地塊	住宅、商業、商 務金融用地	140	85	3,204	51%
15	鹽城南海未來城	商住	769	167	7,672	60%
16	揚州市GZ189地塊	商住	222	62	10,486	34%
17	張家港張地A04-F號地塊	住宅用地	383	29	13,028	100%
18	長沙網掛129號	商住	846	113	7,462	100%
19	資陽紫悅府	住宅用地	300	142	2,118	100%
	<b>總計</b>		<b>11,815</b>	<b>3,013</b>	<b>6,659</b>	

## 商業運營

商業運營方面，世茂集團主要透過控股子公司上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）發展商業房地產。上海世茂以打造高標準的商業綜合物業為己任，助力城市化進程，將人民對美好生活日益增長的需求作為各項建設的動力和源泉。

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

## 物業管理

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

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

## 酒店經營

截至2021年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有25家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店、上海世茂皇家艾美酒店、廈門康萊德酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、武漢世茂希爾頓酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、福州世茂洲際酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店及世茂御榕·武夷度假酒店等。目前本集團自持酒店擁有客房數量8,600餘間。另外，租賃直營酒店有6家，包括上海松江世茂睿選酒店、上海虹橋世茂睿選尚品酒店、廈門湖濱世茂睿選酒店，成都中心世茂睿選尚品酒店、廈門凡象酒店及武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量超1,100間。2021年國內疫情整體可控，但國外新冠病例數仍在不斷增加，國內酒店市場以內循環為主。世茂酒店通過調整運營思路，側重拉動內需市場、不斷開拓創新，上半年整體收入達人民幣9.72億元，較2020年同期增長114.6%。

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

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

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

### 股本變動／大股東增持

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

### 財務分析

主要中期簡明綜合收益表數據載列如下：

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

## 收入

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

收入的組成分析如下：

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

\* 收入不包括關聯方收入或本集團收入。

### (i) 物業銷售

截至2021年及2020年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2021年上半年		2020年上半年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
海峽發展區	1,544,457	25,084	1,534,514	17,348
華北區	568,460	14,213	208,645	8,333
浙江區	430,827	9,741	635,264	13,692
蘇滬區	570,593	7,807	649,157	11,870
西部區	427,123	4,006	555,973	5,974
山東區	329,380	2,969	243,265	2,751
華中區	181,395	2,701	122,950	1,498
合計	<u>4,052,235</u>	<u>66,521</u>	<u>3,949,768</u>	<u>61,466</u>

(ii) 酒店收入

酒店經營收入載列如下：

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

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

(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他

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

商業運營收入的分析如下：

		2021年上半年	2020年上半年
	開業日期	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>租金收入</b>			
上海世茂廣場	2004年12月	109	112
北京世茂大廈	2009年7月	77	75
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	4	2
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	31	40
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	13	16
上海世茂商都	2010年11月	9	17
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	5	5
昆山世茂廣場	2012年4月	29	25
濟南世茂廣場	2014年5月	79	76
南京海峽城(商業)	2014年12月	29	18
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	27	23
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	11	17
上海世茂大廈	2018年12月	38	18
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	42	23
深圳世茂前海中心	2020年7月	42	–
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	15	–
成都世茂廣場	2021年4月	12	–
雜項租金收入		57	37
<b>租金收入小計</b>		<b>629</b>	<b>504</b>
商業運營相關服務收入		318	230
<b>合計</b>		<b>947</b>	<b>734</b>

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

## 銷售成本

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

銷售成本的分析如下：

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

## 投資物業公允價值收益－淨額

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

## 營銷及市場推廣成本和行政開支

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



## 融資(成本)／收入－淨額

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

## 應佔聯營公司及合營企業業績

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

## 稅項

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

## 股東應佔利潤

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

股東應佔核心利潤指撇除主要非經常性或非現金項目的股東應佔稅後利潤，即扣除投資物業公允價值收益、應佔聯營公司及合資企業業績、借貸產生的匯兌收益及虧損、金融資產減值撥備以及折舊和攤銷的稅務影響。

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

## 應收聯營公司及合營企業款項

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

## 流動資金及財務資源

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

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

1 淨負債率按借貸總額(包括短期及長期借貸)減現金結餘(包括受限制現金)除以權益總額(不包括2020年8月1日後所發行金額為人民幣15.5億元的永續資本工具)計算。

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

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

於2021年6月30日，本集團的借貸還款期載列如下：

人民幣百萬元

### 銀行借貸及其他金融機構借貸以及債券

一年以下	34,649
一年至兩年	53,151
兩年至五年	31,368
五年以上	5,511

### 優先票據

一年以下	9,794
一年至兩年	6,445
兩年至五年	9,647
五年以上	13,949

合計

164,514

## 融資活動

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

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

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

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

## 外匯風險

本集團的外匯風險主要來自美元及港元借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施抵禦匯率波動的風險。

首先，位於香港的物業未來的銷售，可以對沖部分外匯敞口風險。

其次，本集團也購買了一定比例的金融衍生工具。

## 資產抵押

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

## 資本及物業開發開支承擔

於2021年6月30日，本集團資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔為人民幣630.85億元。

## 僱員及薪酬政策

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

## 未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數字。該等中期財務報表未經審核，但已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第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，且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2021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	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	<b>73,401,274</b>	64,552,722
銷售成本		<b>(52,388,131)</b>	(45,040,972)
毛利		<b>21,013,143</b>	19,511,750
投資物業公允價值收益－淨額		<b>533,838</b>	308,767
其他收入／其他收益－淨額		<b>283,373</b>	353,485
營銷及市場推廣成本		<b>(2,580,477)</b>	(1,506,578)
行政開支		<b>(2,893,083)</b>	(2,659,040)
金融資產減值虧損撥備		<b>(398,596)</b>	(1,414)
其他營運開支		<b>(129,842)</b>	(384,361)
經營利潤		<b>15,828,356</b>	15,622,609
融資收入		<b>1,308,425</b>	560,549
融資成本		<b>(919,254)</b>	(1,274,240)
融資收入／(成本)－淨額		<b>389,171</b>	(713,691)
附屬公司可轉換可贖回優先股 公允價值變動		-	(20,076)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績		<b>156,369</b>	73,999
除所得稅前利潤		<b>16,373,896</b>	14,962,841
所得稅開支	7	<b>(6,896,046)</b>	(6,960,794)
期間利潤		<b>9,477,850</b>	8,002,047

未經審核  
截至6月30日止六個月  
2021年                      2020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的金融資產的公允價值虧損，扣除稅項	(289,722)	(63,173)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	53,305	-

可重新歸類至損益的項目

換算海外業務的匯兌差額	(33,396)	-
-------------	----------	---

期間全面收入總額	<u>9,208,037</u>	<u>7,938,874</u>
----------	------------------	------------------

歸屬於以下人士之期間利潤：

本公司權益持有人	6,282,755	5,265,571
非控制性權益	<u>3,195,095</u>	<u>2,736,476</u>
	<u>9,477,850</u>	<u>8,002,047</u>

歸屬於以下人士之期間全面收入總額：

本公司權益持有人	6,009,393	5,212,649
非控制性權益	<u>3,198,644</u>	<u>2,726,225</u>
	<u>9,208,037</u>	<u>7,938,874</u>

本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利

—基本(人民幣分)	9	178.03	152.58
—攤薄(人民幣分)	9	<u>177.79</u>	<u>152.34</u>

## 中期簡明綜合資產負債表

於2021年6月30日

	未經審核 2021年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	17,015,217	16,864,312
使用權資產	8,211,952	8,316,268
投資物業	66,504,509	63,175,590
無形資產	4,408,914	3,826,812
按權益法入賬的投資	30,448,178	30,936,756
應收關聯方款項	5,116,588	1,978,774
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產	1,693,874	1,974,946
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	166,347	168,016
遞延所得稅資產	3,300,296	3,231,065
其他非流動資產	3,551,629	3,722,189
	<u>140,417,504</u>	<u>134,194,728</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	321,978,760	313,787,270
應收貿易賬款及其他應收賬款 以及預付款項	4 23,574,724	21,387,554
收購土地使用權的預付款項	11,094,618	13,483,055
預付所得稅	4,560,527	4,452,805
應收關聯方款項	42,556,803	33,978,392
衍生金融工具	-	2,337
受限制現金	7,616,190	7,428,982
現金及現金等價物	74,768,698	61,038,027
	<u>486,150,320</u>	<u>455,558,422</u>
<b>總資產</b>	<u><b>626,567,824</b></u>	<u><b>589,753,150</b></u>

	未經審核 2021年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		
股本	362,850	362,850
股份溢價	5,453,319	5,710,157
儲備		
— 保留盈利	72,738,301	69,756,582
— 其他儲備	12,062,010	12,172,471
	<u>90,616,480</u>	<u>88,002,060</u>
<b>非控制性權益</b>		
永續資本工具	5,141,000	5,141,000
其他非控制性權益	67,177,169	59,351,692
	<u>72,318,169</u>	<u>64,492,692</u>
<b>總權益</b>	<u>162,934,649</u>	<u>152,494,752</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借貸	120,071,385	108,602,305
租賃負債	44,915	39,452
遞延所得稅負債	9,095,359	8,520,394
	<u>129,211,659</u>	<u>117,162,151</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及其他應付賬款	5 108,269,682	102,506,442
應付股息	3,238,090	—
合約負債	112,894,277	106,126,631
應付所得稅	30,003,047	30,480,635
借貸	44,443,009	36,540,759
衍生金融工具	16,571	33,114
租賃負債	34,755	37,495
應付關聯方款項	35,522,085	44,371,171
	<u>334,421,516</u>	<u>320,096,247</u>
<b>總負債</b>	<u>463,633,175</u>	<u>437,258,398</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>626,567,824</u>	<u>589,753,150</u>



# 截至2021年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料附註

## 1 一般資料及編製基準

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

本公司股份於2006年7月5日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有指明外,本中期簡明綜合財務資料均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位,並於2021年8月30日獲批准刊發。

本中期簡明綜合財務資料已經審閱,惟未經審核。

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

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

## 2 會計政策

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

中期期間的所得稅按將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

### 2.1 本集團採納的新訂及經修訂準則

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

	於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段 2021年1月1日

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

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第28號(修訂本)	財務報表的呈報、會計政策、會計估計變更及錯報	2023年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：扣除擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進		2022年1月1日

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

(b) 分部資料

截至2021年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資		世茂服務控 股有限公司 (「世茂服務」)**	未分配***	總額
	上海世茂股 份有限公司 (「上海世茂」)*	其他			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
—物業銷售	11,002,675	55,518,758	-	-	66,521,433
—於某個時間點確認	10,994,796	54,375,553	-	-	65,370,349
—隨著時間確認	7,879	1,143,205	-	-	1,151,084
—酒店經營收入	120,485	851,400	-	-	971,885
—商業運營收入	606,927	339,950	-	-	946,877
—物業管理收入及其他	170,966	951,868	4,233,757	-	5,356,591
銷除前總收入	<u>11,901,053</u>	<u>57,661,976</u>	<u>4,233,757</u>	<u>-</u>	<u>73,796,786</u>
銷除					<u>(395,512)</u>
總收入					<u>73,401,274</u>
經營利潤／(虧損)	3,808,412	11,709,746	732,929	(422,731)	15,828,356
融資收入	77,045	1,217,451	12,100	1,829	1,308,425
融資成本	(218,720)	(285,403)	(10,460)	(404,671)	(919,254)
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績	<u>(8,771)</u>	<u>163,104</u>	<u>2,036</u>	<u>-</u>	<u>156,369</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	3,657,966	12,804,898	736,605	(825,573)	16,373,896
所得稅開支					<u>(6,896,046)</u>
期間利潤					<u>9,477,850</u>
其他分部項目如下：					
資本開支	2,579	721,516	53,147	-	777,242
投資物業公允價值收益	231,819	302,019	-	-	533,838
衍生金融工具公允價值收益	-	-	-	14,206	14,206
折舊及攤銷	44,505	281,751	77,796	24,939	428,991
使用權資產折舊及攤銷	16,902	49,812	10,152	-	76,866
金融資產減值虧損撥備	<u>7,661</u>	<u>265,101</u>	<u>125,834</u>	<u>-</u>	<u>398,596</u>

\* 截至2021年6月30日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

\*\* 截至2021年6月30日本集團擁有世茂服務65.59%實際股權。

\*\*\* 未分配主要指企業層面活動。

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* 人民幣千元	其他 人民幣千元	世茂服務** 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	673,434	1,564,636	—	2,275,400
銷除前總收入	<u>9,156,367</u>	<u>54,207,296</u>	<u>1,564,636</u>	<u>—</u>	<u>64,928,299</u>
銷除					<u>(375,577)</u>
總收入					<u>64,552,722</u>
經營利潤／(虧損)	2,946,626	12,680,755	314,145	(318,917)	15,622,609
融資收入	63,844	464,737	2,626	29,342	560,549
融資成本	(159,028)	(646,902)	(13,259)	(455,051)	(1,274,240)
附屬公司的可轉換可贖回股份 公允價值變動	—	(20,076)	—	—	(20,076)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績	<u>31,760</u>	<u>42,122</u>	<u>117</u>	<u>—</u>	<u>73,999</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	2,883,202	12,520,636	303,629	(744,626)	14,962,841
所得稅開支					<u>(6,960,794)</u>
期間利潤					<u>8,002,047</u>
其他分部項目如下：					
資本開支	1,417,356	294,657	298,350	—	2,010,363
投資物業公允價值收益	185,616	123,151	—	—	308,767
衍生金融工具公允價值虧損	—	—	—	(14,748)	(14,748)
附屬公司的可轉換可贖回股份 公允價值變動	—	(20,076)	—	—	(20,076)
折舊及攤銷	45,572	281,127	19,303	19,420	365,422
使用權資產折舊及攤銷	64,914	44,362	4,903	—	114,179
金融資產減值虧損撥備／(撥回)	<u>2,525</u>	<u>(8,380)</u>	<u>7,269</u>	<u>—</u>	<u>1,414</u>

\* 截至2020年6月30日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權。

\*\* 截至2020年6月30日本集團擁有世茂服務90.00%實際股權。

\*\*\* 未分配主要指企業層面活動。

於2021年6月30日分部資產及負債如下：

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

於2020年12月31日分部資產及負債如下：

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

本集團已就客戶合約確認以下負債：

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

附註：

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

#### 4 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

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

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

於2021年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣4,994,187,000元(2020年12月31日：人民幣4,849,999,000元)。

- (b) 土地使用權的投標押金主要指本集團向多個市政府繳交的押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將自應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該等金額將悉數退還。

- (c) 於2021年6月30日，應收貸款人民幣1,509,255,000元(2020年12月31日：人民幣1,528,513,000元)以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為10.0% to 18.0%，並須於一年內償還。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收貿易賬款使用存續期預期虧損撥備。於2021年6月30日，已對應收貿易賬款總額計提撥備人民幣189,141,000元(2020年12月31日：人民幣89,214,000元)。

本集團基於歷史結算紀錄、過往經驗及可得前瞻性資料對是否可收回其他應收賬款進行定期集體評估及個別評估。於2021年6月30日，已對其他應收賬款總額計提撥備人民幣912,855,000元(2020年12月31日：人民幣677,476,000元)。

由於即期應收賬款性質屬短期款項，因此賬面值視為與公允價值相同。於2021年6月30日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權的投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團大部分應收貿易賬款及其他應收賬款以人民幣列值。

## 5 應付貿易賬款及其他應付賬款

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

附註：

- (a) 應付貿易賬款自記錄日期的賬齡分析如下：

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

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



## 6 承擔

### 資本及物業發展開支承擔

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

## 7 所得稅開支

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

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
已付末期股息每股普通股110港仙(2019年：85港仙)(附註(a))	<b>3,238,090</b>	2,746,633
擬派中期股息每股普通股70港仙(2020年：70港仙)(附註(b))	<b>2,057,036</b>	2,225,530
	<b><u>5,295,126</u></b>	<b><u>4,972,163</u></b>

附註：

- (a) 本公司已於2021年3月30日舉行的董事會會議上建議宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股90港仙及特別股息每股普通股20港仙，合計約3,537,697,000港元(相等於人民幣3,238,090,000元)，該建議已於2021年6月8日舉行的本公司股東週年大會上獲通過。
- (b) 截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙及特別股息每股普通股10港仙，合計約2,476,388,000港元(相等於人民幣2,192,099,000元)已於2020年9月派付。

於2021年8月30日舉行的會議上，董事會宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股70港仙，合計約2,473,588,000港元(相等於人民幣2,057,036,000元)。建議中期股息可由股東就全部或部分有關股息選擇以現金支付或以本公司股份的方式支付。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	
	2021年	2020年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>6,282,755</u>	<u>5,265,571</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,528,965</u>	<u>3,451,115</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>178.03</u>	<u>152.58</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。轉換附屬公司的可轉換可贖回股份將會對截至2021年6月30日止六個月每股攤薄盈利造成反攤薄效果。

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

## 企業管治守則

截至2021年6月30日止六個月內，本公司一直遵守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2021年6月8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2021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2021年6月30日止六個月內：

- (1) 上海世茂股份有限公司(為本公司的附屬公司)贖回本金總額為人民幣800,000,000元於2021年2月7日到期固定利率為6.43%的中期票據及本金總額為人民幣700,000,000元於2021年3月8日到期固定利率為6.33%的中期票據。
- (2) 本公司於2011年12月30日採納之股份獎勵計劃(「世茂集團股份獎勵計劃」)的受託人根據世茂集團股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總代價約173,164,000港元在市場購入合共7,500,000股本公司股份。

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

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

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

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

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

代表董事會  
世茂集團控股有限公司  
主席  
許榮茂

香港，2021年8月30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；一位非執行董事葉明杰先生；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。