



2023

INTERIM REPORT 中期報告

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司


(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 813

目錄

2	公司資料
3	總裁報告
6	管理層討論與分析
15	企業管治及其他資料
26	中期簡明綜合損益及其他全面收入報表
28	中期簡明綜合財務狀況表
30	中期簡明綜合權益變動表
32	中期簡明綜合現金流量表
33	中期簡明綜合財務資料附註



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
謝琨

非執行董事

呂翼
葉明杰

獨立非執行董事

呂紅兵
林清錦
馮子華

審核委員會

馮子華(委員會主席)
呂紅兵
林清錦

薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)
林清錦
馮子華

提名委員會

林清錦(委員會主席)
呂紅兵
馮子華

公司秘書

林綺薇

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

香港主要營業地點

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

註冊辦事處

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

股份過戶及登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要股份過戶登記處

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

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：813

投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵：ir@shimaogroup.com

總裁 報告

致各位股東：

本人謹代表世茂集團控股有限公司(「世茂集團」、「世茂」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)，提呈本集團截至2023年6月30日止6個月中期業績。

市場和展望

2023年上半年，全國房地產市場仍處於持續調整期。政策方面，中央明確房地產行業支柱地位，全國各地多次優化房地產調控政策，涉及公積金支持政策、發放購房補貼、優化限購、降低首付比例及房貸利率等方面。供需方面，樓市整體呈先揚後抑態勢，在一季度點狀復蘇後，於二季度再度回落，房企銷售復蘇不及預期，供需兩端較為清淡。土地供給方面，上半年全國土拍市場延續低迷態勢，土地出讓提質減量，成交規模尚處於歷史低位。行業信心處在低位，樓市復蘇動能趨緩，企業去化壓力仍然較大。

在中國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢下，中央政治局會議於7月提出「要適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展」。7月起，地產「金融16條」迎來優化；8月起「認房不認貸」、調整優化住房信貸政策、降低存量首套住房貸款利率等政策措施在多個城市跟進落地。上述房地產相關支持政策的陸續出台，有助於緩解行業流動性壓力和穩定市場信心。

儘管短期內仍面臨諸多挑戰，但本集團相信，隨著實體經濟的穩定復甦，房地產行業作為滿足人民美好生活需求的重要載體，未來發展前景依然廣闊。展望下半年，本公司預計促進房地產市場持續企穩回升的政策工具箱有望進一步打開，更多政策細節有望跟進落實，房地產市場有望溫和回暖。

經營策略

面對市場壓力與挑戰，本集團積極動員全部資源和力量，持續改善經營管理質量，積極響應「保交樓、保民生、保穩定」的三保工作，以適應房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢。世茂始終堅持底線思維，激發多元業務之間的協調力，聚焦「回歸本質，企穩求進」的核心目標，堅持穩中求進的工作基調，把風險防範化解作為重中之重，全力維護本公司日常經營的平穩運行。

2023年上半年，本集團繼續保持審慎的經營策略，挖潛資源盤活資產，暫停對新增土地的獲取，加大對存量項目的精耕細作，通過打造項目「雙操盤手」機制、推行「卡點追蹤」等管理措施，切實保障銷售。在樓市復蘇動能趨緩的背景下，本集團於2023年上半年累計實現合約銷售額人民幣280.7億元，實現合約銷售總面積186.8萬平方米。

總裁報告

生產經營方面，本集團聚焦穩保交付重任，搶抓節點促時效，做好項目施工鋪排和工程進度管理，持續落實過程管控和結果管控。同時，世茂始終堅持品質發展路線，秉承「質」以恒的理念，以產品為核、以用戶為先，堅守品質底線。上半年本集團累計實現廣州、重慶、武漢、合肥、紹興等地約3.2萬套房源的交付。下半年，本集團將繼續秉承做好產品與服務的炙熱初心，穩保交付節點與品質，向社會與客戶兌現幸福交付的美好承諾。

財務管理方面，本集團加強對融資性現金流和經營性現金流的分類管理，提升資金使用效率；同時本集團加強銷售回款的動態管理，積極跟進各類生產經營工作。世茂將爭取實現企業境內外存量融資的平穩過渡作為核心重點工作，積極推進本集團境內外債務重組工作。2023年上半年，本集團附屬公司所發行的多筆境內公司債券順利完成展期，涉及規模約人民幣189億元，有效緩解了本公司流動資金壓力。本集團境外債務重組工作亦在穩步推進過程中，世茂將持續與債權人展開溝通協商，最大限度地平滑風險，公平地保障所有投資人的權益。

多元業務協同發力

2023年上半年，本集團多元化領域經營和發展，協同並進，為實現長期價值積蓄勢能。

物業管理業務方面，2023年上半年依舊錄得雙位數增長，充分體現了本集團物管業務的穩健發展，為其他多元化業務的生長提供了土壤，為本集團整體的穩定經營提供了保障。世茂服務控股有限公司（「世茂服務」）2023年上半年實現收入人民幣4,098.1百萬元，毛利潤人民幣862.7百萬元，股東應佔核心淨利潤人民幣316.5百萬元；世茂服務實現在管面積260.7百萬平方米，合約面積346.2百萬平方米，實現當期毛利率為21.1%，股東應佔核心淨利潤率7.7%，在行業內繼續領先。未來，世茂服務將保持中長期戰略定力，堅持高質量發展，通過「橫向一體化」、「縱向一體化」、「相關多元化」、「集中化」以及「更新策略」，有效銜接四大業務板塊，形成合力，保障未來發展與增長。

商娛業務方面，受益於線下場景恢復所帶來的重啟效應，零售消費市場整體呈現復蘇回暖態勢，但煙火氣逐漸回歸的背後，各項資料顯示居民消費能力和消費意願還略顯不足，民間投資的信心和積極性仍相對欠缺。寫字樓方面的情況則更加不容樂觀，由於宏觀經濟疲軟，各類企業均面臨去庫存、降成本的巨大壓力，降低租賃成本已成為上半年企業退租搬遷的最主要原因。上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）在管寫字樓均位於所處城市的核心區位，受租戶降本外遷的影響，今年上半年寫字樓出租率最終維持在77.9%。相較而言，旅遊市場的整體復蘇則達到市場預期，上海世茂在管的上海世茂精靈之城主題樂園項目，牢牢抓住旅遊市場的復蘇契機，採取高舉高打的經營策略，上半年累計實現客流45萬人次，成效顯著。未來，世茂商業將始終堅持「雙輪驅動、輕重並舉」的發展模式，進一步發揮自身在商業管理方面的突出優勢。

酒店業務方面，在國內消費復蘇和國家政策的大力支持下，酒店行業於今年上半年迎來回暖。世茂酒店版塊上半年實現總收入人民幣10.6億元，同比增長43.5%；其中，第二季度總收入相較於第一季度，實現了20%的環比上升。2023年上半年，世茂喜達新開1家輸出管理自主品牌酒店—成都睿選酒店(雙流空港店)，與已經開業的成都睿選尚品酒店(雙流機場店)形成一張「雙品牌」名片。目前，睿選尚品及睿選品牌已在上海、紹興、成都、石獅等全國多個城市擁有8家開業酒店。展望下半年，世茂喜達還將陸續迎來青島登州路睿選酒店、重慶永川世禦酒店、寶雞如意茵香茂御酒店等輸出管理項目的精彩揭幕，以精準目光穩固佈局，夯實自主品牌酒店的發展版圖。

致謝

在此，本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的全體股東、客戶、合作夥伴和各級政府，以及與本公司共同努力的董事、管理層和全體員工，致以衷心的感謝和深切的敬意。同時，也對給各方帶來的困擾表示誠摯的歉意。下半年，世茂將堅持穩中求進的工作基調，加強本集團「一盤棋」思維，順應趨勢，敏於變化，錨定目標，勇毅前行。

許世壇

副主席及總裁

香港，2023年8月31日

管理層 討論與分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

世茂集團控股有限公司(「世茂集團」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)收入主要包括物業銷售、商業運營、酒店經營及物業管理業務。截至2023年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣303.9億元，較2022年同期下降11.5%。期內物業銷售收入為人民幣243.9億元，佔收入總額的80.3%，較2022年同期下降13.6%；入賬銷售面積為202.2萬平方米，較2022年同期下降21.5%。

2) 物業銷售表現

2023年上半年，全國樓市在一季度點狀復蘇後，於二季度再度回落，地產行業銷售復蘇不及預期。面對複雜嚴峻的國內外環境、地產行業下行等多重考驗，本集團對在售項目進行精細化分級管理，通過打造項目「雙操盤手」機制、推行「卡點追蹤」等管理措施以保障銷售，著力提升營銷團隊人均產能，積極探索複雜市場環境下的突圍之路。在樓市復蘇動能趨緩的背景下，本集團於2023年上半年累計實現合約銷售額人民幣280.7億元，合約銷售總面積186.8萬平方米。

3) 守節點，精品質，穩保交付

2023年開年以來，本集團繼續搶抓節點促時效，積極推動重點項目的復工複產，做好施工鋪排，嚴控工程進度，持續落實過程管控和結果管控。在緊抓施工的同時，世茂各地團隊不忘把控細節品質，以產品為核、以用戶為先，全力以赴兌現產品力，壓實責任力。截至2023年6月30日，本集團在建面積約3,300萬平方米，當期竣工面積約370萬平方米。同時，本集團調動資源成立專項交付小組，聚焦穩保交付重任，於上半年累計實現廣州、重慶、武漢、合肥、紹興等地約3.2萬套房源的交付，兌現幸福交付的美好承諾。

4) 保持審慎經營策略，繼續暫停土地獲取

全國上半年土拍市場延續低迷態勢，土地出讓提質減量，成交規模尚處於歷史低位。考慮到當前房地產恢復態勢尚不明朗，本集團繼續保持審慎的經營策略，暫停土地的獲取，並加大了對存量項目的精細化管控。截至2023年6月30日，本集團旗下擁有逾300個項目，共約5,542萬平方米(權益前)的土地儲備，為本集團的未來銷售發展提供必要支持。

商業運營

商業運營方面，世茂集團主要透過控股子公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)發展商業房地產。上海世茂以打造高標準的商業綜合物業為己任，將滿足人民日益增長的對美好生活的需求作為發展動力。

2023年上半年，受益於線下場景恢復所帶來的重啟效應，零售消費市場整體呈現復蘇回暖態勢，但居民消費能力和消費意願還略顯不足，民間投資的信心和積極性仍相對欠缺，表現在線下零售商業市場呈現為以下特徵：客流恢復度優於銷售；客單價下滑，服務型消費優於購物型消費；出租率繼續承壓，租金水平降幅收窄。上海世茂寫字樓方面的情況則更加不容樂觀，由於宏觀經濟疲軟，各類企業均面臨去庫存、降成本的巨大壓力，降低租賃成本已成為上半年企業退租搬遷的最主要原因。上海世茂在管寫字樓均位於所處城市的核心區位，受租戶降本外遷的影響，今年上半年整體出租率最終維持在77.9%。相較而言，旅遊市場的整體復蘇則達到市場預期，上海世茂在管的上海世茂精靈之城主題樂園項目，牢牢抓住旅遊市場的復蘇契機，採取高舉高打的經營策略，上半年累計實現客流45萬人次。

未來，世茂商業將始終堅持「雙輪驅動、輕重並舉」的發展模式，進一步發揮自身在商業管理方面的突出優勢。

物業管理

物業管理業務方面，世茂集團透過控股子公司世茂服務控股有限公司(「世茂服務」)從事物業管理業務。

2023年上半年，物業服務行業依然面臨諸多挑戰，整體經濟形勢發生變化，面臨較大的下行壓力，房地產行業持續動蕩下行，對物業服務行業的發展造成一定影響。龍頭企業在經歷了過去幾年的高低起伏，感受了資本市場的動蕩之後，相信將變得更加沉穩，以平和的心態和扎實的積累去擁抱未來的挑戰和機遇。世茂服務制定規劃，聚焦現金流管理、盈利能力升級、市場發展等關鍵問題，來實現戰略和管理目標。

在業務規模不斷擴大，以及基數快速提高的情況下，世茂服務的物業管理服務收入於2023年上半年依舊錄得雙位數增長，充分體現了業務的穩健發展，為其他多元化業務的生長提供了土壤，為本集團整體的穩定經營提供了保障。2023年上半年，世茂服務實現收入人民幣4,098.1百萬元，毛利潤人民幣862.7百萬元，股東應佔核心淨利潤人民幣316.5百萬元。在管面積實現260.7百萬平方米，合約面積實現346.2百萬平方米。當期毛利率為21.1%，股東應佔核心淨利潤率7.7%，在行業內繼續領先。

未來，世茂服務將保持中長期戰略定力，堅持高質量發展。通過「橫向一體化」、「縱向一體化」、「相關多元化」、「集中化」以及「更新策略」，有效銜接四大業務板塊，形成合力，保障未來發展與增長。

管理層討論與分析

酒店經營

截至2023年6月30日止，本集團自持酒店已開業的有24家，包括上海康萊德酒店、上海佘山世茂洲際酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、廈門康萊德酒店、武漢世茂希爾頓酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、福州世茂洲際酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、長沙世茂希爾頓酒店、世茂成都茂御酒店等。目前本集團擁有客房數量8,200餘間。此外，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、成都中心世茂睿選尚品酒店、廈門世茂凡象酒店、武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量近1,000間。

在國內消費復蘇和國家政策的大力支持下，酒店行業於今年上半年迎來回暖。根據文旅部統計資料顯示，2023年五一勞動節假期期間，國內文化和旅遊行業復甦勢頭強勁，旅遊人次恢復至2019年同期的119.1%；端午節假期同樣延續了市場熱度，旅遊人次恢復至2019年同期的112.8%。在此背景下，世茂酒店版塊上半年實現總收入人民幣10.6億元，同比增長43.5%；其中，第二季度總收入相較於第一季度，實現了20%的環比上升。衡量酒店盈利能力的核心指標之一——客房平均每房收益(RevPAR)，同比提升46%。

2023年上半年，世茂喜達新開1家輸出管理自主品牌酒店——成都睿選酒店(雙流空港店)，與已經開業的成都睿選尚品酒店(雙流機場店)形成一張「雙品牌」名片。目前，睿選尚品及睿選品牌已在上海、紹興、成都、石獅等全國多個城市擁有8家開業酒店。展望下半年，世茂喜達還將陸續迎來青島登州路睿選酒店、重慶永川世御酒店、寶雞如意茵香茂御酒店等輸出管理項目的精彩揭幕，以精準目光穩固佈局，夯實自主品牌酒店的發展版圖。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2023年上半年 人民幣百萬元	2022年上半年 人民幣百萬元
收入	30,394	34,356
毛利	3,124	2,965
經營(虧損)/利潤	(1,788)	1,992
股東應佔虧損	(12,058)	(9,792)
每股虧損—基本(人民幣元)	(3.18)	(2.59)

收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣303.94億元(2022年上半年：人民幣343.56億元)，較2022年同期減少11.5%。80.3%(2022年上半年：82.2%)的收入來自物業銷售，19.7%(2022年上半年：17.8%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務。

收入的組成載列如下：

	2023年上半年 人民幣百萬元	2022年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	24,394	28,234
酒店經營收入	1,059	738
商業運營收入	861	991
物業管理收入及其他	4,080	4,393
合計	30,394	34,356

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2023年及2022年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2023年上半年		2022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
浙江區	713,011	8,136	202,019	3,824
海峽發展區	407,336	5,784	823,080	9,400
華中區	422,029	4,300	191,157	1,570
蘇滬區	207,915	3,522	503,658	6,235
西部區	192,341	1,841	604,542	4,665
華北區	78,961	811	249,782	2,540
合計	2,021,593	24,394	2,574,238	28,234

管理層討論與分析

(ii) 酒店收入

截至2023年6月30日止六個月，酒店經營收入由2022年同期的人民幣7.38億元上升約43.5%至人民幣10.59億元。隨著國內疫情防控步入常態化，酒店行業明顯回暖，入住率及每房收益隨之增加。

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2023年上半年 人民幣百萬元	2022年上半年 人民幣百萬元
上海康萊德酒店	2006年9月	137	57
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	95	73
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	82	49
廈門康萊德酒店	2016年8月	72	44
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	70	122
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	64	37
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	58	27
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	56	70
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	48	21
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	48	31
福州世茂洲際酒店	2014年1月	45	29
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	43	33
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	34	20
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	31	17
世茂成都茂御酒店	2018年8月	30	5
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	27	26
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	22	14
世茂泰州茂御酒店	2014年8月	13	12
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	13	11
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	8	6
其他		63	34
合計		1,059	738

(iii) 商業運營收入

截至2023年6月30日止六個月，商業運營收入由2022年同期的人民幣9.91億元下降約13.2%至人民幣8.61億元。商業運營收入的下降主要是由於宏觀經濟疲軟，出租率和租金水平下降。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2023年上半年 人民幣百萬元	2022年上半年 人民幣百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	107	98
濟南世茂廣場	2014年5月	70	73
北京世茂大廈	2009年7月	64	71
成都世茂廣場	2021年4月	56	21
深圳世茂前海中心	2020年7月	53	59
上海世茂大廈	2018年12月	50	53
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	31	32
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	30	32
南京海峽城(商業)	2014年12月	27	37
昆山世茂廣場	2012年4月	22	26
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	21	22
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	20	16
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	10	27
青島世茂52+	2020年8月	7	9
廈門集美世茂廣場	2021年4月	6	9
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	6	5
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	5	5
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	4	4
雜項租金收入		44	76
租金收入小計		633	675
商業運營相關服務收入		228	316
合計		861	991

(iv) 物業管理收入及其他

截至2023年6月30日止六個月，物業管理收入及其他由2022年同期的人民幣43.93億元減少約7.1%至人民幣40.80億元，主要由於社區增值服務及項目管理收入減少所致。

管理層討論與分析

銷售成本

銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣313.91億元減少13.1%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣272.69億元，與收入下降趨勢一致。

毛利率

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為10.3%，與2022年同期毛利率8.6%相比無顯著變動。

投資物業公允價值虧損－淨額

於回顧期內，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣8.02億元(2022年上半年：人民幣2,800萬元)，主要由於發展中投資物業深圳龍崗項目公允價值下降。扣除經確認遞延所得稅約人民幣2.00億元後的公允價值虧損淨額合共為人民幣6.02億元(2022年上半年：人民幣2,100萬元)。

其他收入／收益或虧損－淨額

截至2023年6月30日止六個月，其他虧損淨額約為人民幣2.65億元(2022年上半年：其他收益人民幣41.41億元)，該減少主要是由於截至2022年6月30日止六個月錄得出售附屬公司及合營企業收益約人民幣42.31億元，而截至2023年6月30日止六個月該類的交易收益很少。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的營銷及市場推廣成本由2022年同期約人民幣15.70億元下降55.8%至約人民幣6.94億元，與本集團期內的合約銷售下降趨勢一致。

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2022年同期約人民幣26.45億元下降13.3%至約人民幣22.93億元。本集團的行政開支主要為人員成本、折舊及攤銷。

金融資產減值虧損撥備

考慮到宏觀經濟、行業及融資環境等多種不利因素的綜合影響，本集團截至2023年6月30日止六個月就預期信貸虧損作出進一步撥備約人民幣3.24億元。

融資成本－淨額

截至2023年6月30日止六個月，融資成本淨額減少12.0%至約人民幣84.65億元(2022上半年：人民幣96.19億元)，主要由於人民幣兌美元貶值產生的匯兌虧損減少。

應佔聯營公司及合營企業業績

於2023年上半年，應佔聯營公司及合營企業業績由2022年同期的利潤人民幣8,700萬元下降至虧損約人民幣4.73億元，主要是由於本集團的聯營公司和合營企業的物業銷售毛利率與去年同期相比下降所致。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣8.98億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣4.07億元(2022年上半年：人民幣17.27億元，其中土地增值稅為人民幣7.40億元)。土地增值稅減少主要由於收入下降及退稅增加。

股東應佔虧損

截至2023年6月30日止六個月，股東應佔虧損由截至2022年6月30日止六個月約人民幣97.92億元增加至約人民幣120.58億元，虧損增加主要是由於出售附屬公司及合營企業的其他收益下降。

股東應佔核心虧損指撇除主要非經常性或非現金項目的股東應佔稅後虧損，即扣除投資物業公允價值虧損、應佔聯營公司及合營企業業績、借貸產生的匯兌收益及虧損、金融資產虧損撥備、非流動資產減值以及折舊和攤銷的稅後影響。

撇除非經常性或非現金項目的稅後影響，截至2023年6月30日止六個月股東應佔核心業務虧損增加人民幣17.96億元至約人民幣73.25億元(2022年上半年：人民幣55.29億元)。2023年上半年的股東應佔核心業務虧損率為33.7%。

應收聯營公司及合營企業款項

應收聯營公司及合營企業款項指本集團按所持份額就相關項目為聯營公司及合營企業提供的資金投入，由2022年12月31日約人民幣666.91億元減少至2023年6月30日約人民幣614.63億元。

流動資金及財務資源

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)除以權益總額計算。於2023年6月30日，本集團的淨負債率約為372.5%(2022年12月31日：302.2%)。

剔除預收款項後的資產負債率按負債總額減預收款項(包括於2023年6月30日的合約負債及有關增值稅共約人民幣1,115.6億元)除以資產總值減預收款項計算。於2023年6月30日，本集團剔除預收款項後的資產負債率約為85.8%(2022年12月31日：83.8%)。

現金短債比按現金及現金等價物減預售監管資金(2023年6月30日：約人民幣141.7億元)除以短期借貸計算。於2023年6月30日，本集團現金短債比為0.03(2022年12月31日：0.03)。

於2023年6月30日，本集團的借貸還款期載列如下：

	人民幣百萬元
銀行借貸、其他金融機構借貸以及債券	
一年以下	157,563
一年至兩年	25,424
兩年至五年	39,012
五年以上	4,260
優先票據	
一年以下	24,370
一年至兩年	3,606
兩年至五年	12,566
五年以上	8,428
合計	275,229

管理層討論與分析

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以美元及港元計值的借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施以減低匯率波動的風險。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣2,384.89億元，以其物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途的落成物業以及受限制現金(賬面總值為人民幣1,850.26億元)作擔保，及／或以本集團若干附屬公司的股份或股權收益權質押作擔保。

資本及物業開發開支承擔

於2023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442.29億元。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團共僱用52,518名僱員，其中1,393名從事物業開發。期內，薪酬總額約為人民幣28.29億元。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。本公司董事會已分別於2011年12月30日及2021年5月3日採納兩個本公司股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，世茂服務董事會亦已於2021年6月28日採納一個世茂服務的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃及世茂服務股份獎勵計劃的目的是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

企業管治 及其他資料

股份獎勵計劃

世茂集團控股有限公司(「本公司」, 及其附屬公司統稱「本集團」)及世茂服務控股有限公司(「世茂服務」, 及其附屬公司統稱「世茂服務集團」)(本公司的附屬公司)已採納三個股份獎勵計劃。股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團及世茂服務集團之入選僱員的貢獻, 並以茲鼓勵, 讓他們繼續為本集團及世茂服務集團持續營運及發展効力, 並吸引合適人才, 進一步推動本集團及世茂服務集團的發展。

根據各個股份獎勵計劃, 於接納獎勵股份時, 無須支付獎勵股份的接納價格, 且入選僱員在接受獎勵後無需支付購買價。

各個股份獎勵計劃的詳情載列如下:

1. 2011世茂集團股份獎勵計劃

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)最初於2011年12月30日(「採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「2011世茂集團股份獎勵計劃」)並在其後作出修訂。於2019年3月26日, 董事會批准2011世茂集團股份獎勵計劃的有效期至2027年12月30日。2011世茂集團股份獎勵計劃的參與人包括本集團任何成員的任何僱員(包括董事、監事或高級管理人員)。

根據2011世茂集團股份獎勵計劃, 可授出股份的最高數目為於採納日期已發行的本公司股份(「世茂集團股份」)的2%(即69,319,016股世茂集團股份)。根據2011世茂集團股份獎勵計劃, 授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過本公司於採納日期已發行股份總數的1%(即34,659,508股世茂集團股份)。

授出之世茂集團股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團的服務或僱傭關係及按照2011世茂集團股份獎勵計劃之規則規定的其他情況, 所授出的世茂集團股份將自動失效。

企業管治及其他資料

於截至2023年6月30日止六個月，概無世茂集團股份根據2011世茂集團股份獎勵計劃獲授出、歸屬、失效或註銷。截至2023年6月30日止六個月，於2011世茂集團股份獎勵計劃項下授出之世茂集團股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期	世茂集團股份數目				於2023年 6月30日 尚未歸屬
		於2023年 1月1日 尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	期內 已失效/註銷	
董事 (附註1)						
許世壇	2020年4月15日 (附註2)	64,168	-	-	-	64,168
	2021年4月15日 (附註3)	55,325	-	-	-	55,325
		119,493	-	-	-	119,493
湯沸	2020年4月15日 (附註2)	72,272	-	-	-	72,272
	2021年4月15日 (附註3)	51,731	-	-	-	51,731
		124,003	-	-	-	124,003
謝琨	2020年4月15日 (附註2)	48,445	-	-	-	48,445
	2021年4月15日 (附註3)	208,059	-	-	-	208,059
		256,504	-	-	-	256,504
呂翼	2020年4月15日 (附註2)	49,424	-	-	-	49,424
	2021年4月15日 (附註3)	41,809	-	-	-	41,809
		91,233	-	-	-	91,233
葉明杰	2020年4月15日 (附註2)	41,518	-	-	-	41,518
小計		632,751	-	-	-	632,751
本集團之其他僱員	2019年4月15日 (附註4)	1,413,213	-	-	-	1,413,213
	2020年4月15日 (附註2)	1,625,959	-	-	-	1,625,959
	2021年4月15日 (附註3)	5,037,430	-	-	-	5,037,430
小計		8,076,602	-	-	-	8,076,602
合計		8,709,353	-	-	-	8,709,353

附註：

1. 按本公司截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告，本集團薪酬最高的五名個人包括五位董事。因此，根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予本集團薪酬最高的五名個人合共持有的世茂集團股份數目並無獨立披露。
2. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股30.00港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股29.56港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。
3. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股23.10港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股23.35港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。

4. 於符合2011世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂集團獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂集團股份的收市價為每股25.80港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股26.00港元(按當日世茂集團股份的收市價釐定)。

自採納日期I起直至2023年6月30日止，根據2011世茂集團股份獎勵計劃已授出合共48,751,338股世茂集團股份，佔於採納日期I已發行的世茂集團股份總數約1.41%。於2023年1月1日及2023年6月30日，根據2011世茂集團股份獎勵計劃可供日後授出的世茂集團股份數目均為20,567,678股，佔於本報告日期已發行的世茂集團股份總數約0.54%。

2. 2021世茂集團股份獎勵計劃

董事會於2021年5月3日(「採納日期II」)採納另一個本公司的股份獎勵計劃(「2021世茂集團股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則2021世茂集團股份獎勵計劃自採納日期II起有效期為期十年。2021世茂集團股份獎勵計劃的參與人包括本集團或世茂服務集團的任何成員的任何僱員(包括董事、監事或高級管理人員)。

根據2021世茂集團股份獎勵計劃，可授出股份的最高數目為於採納日期II已發行的世茂服務股份(「世茂服務股份」)的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。根據2021世茂集團股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過世茂服務於採納日期II之已發行股份總數的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。

授出之世茂服務股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團及世茂服務集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團或世茂服務集團的服務或僱傭關係及按照2021世茂集團股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂服務股份將自動失效。

於截至2023年6月30日止六個月，概無世茂服務股份根據2021世茂集團股份獎勵計劃獲授出。截至2023年6月30日止六個月，於2021世茂集團股份獎勵計劃項下授出之世茂服務股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期 ^(附註2)	世茂服務股份數目				於2023年 6月30日 尚未歸屬
		於2023年 1月1日		期內	期內	
		尚未歸屬	期內已授出	已歸屬	已失效/註銷	
董事^(附註1)						
許世壇	2021年5月10日	57,129	-	(57,129)	-	-
湯沸	2021年5月10日	53,418	-	(53,418)	-	-
呂翼	2021年5月10日	43,172	-	(43,172)	-	-
葉明杰	2021年5月10日	441,891	-	(441,891)	-	-
小計		595,610	-	(595,610)	-	-
本集團之其他僱員 (包括世茂服務 僱員)	2021年5月10日	2,064,798	-	(1,533,304)	(498,113)	33,381
合計		2,660,408	-	(2,128,914)^(附註3)	(498,113)^(附註4)	33,381

企業管治及其他資料

附註：

1. 按本公司截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告，本集團薪酬最高的五名個人包括五位董事。因此，根據2021世茂集團股份獎勵計劃授予本集團薪酬最高的五名個人合共持有的世茂服務股份數目並無獨立披露。
2. 於符合2021世茂集團股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂服務股份的收市價為每股19.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股19.80港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
3. 該等世茂服務股份於2023年5月23日歸屬，於緊接獎勵歸屬日期前之世茂服務股份的加權平均收市價為每股世茂服務股份1.54港元。
4. 該等世茂服務股份於期內失效。

自採納日期II起直至2023年6月30日止，根據2021世茂集團股份獎勵計劃已授出合共6,865,821股世茂服務股份，佔於採納日期II已發行的世茂服務股份總數約0.29%。於2023年1月1日及2023年6月30日，根據2021世茂集團股份獎勵計劃可供日後授出的世茂服務股份數目均為226,098股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數約0.009%。

3. 世茂服務股份獎勵計劃

世茂服務董事會於2021年6月28日(「採納日期III」)採納世茂服務的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務股份獎勵計劃自採納日期III起有效期為期十年。世茂服務股份獎勵計劃的參與人包括世茂服務集團的任何成員的任何僱員。

根據世茂服務股份獎勵計劃，可授出之世茂服務股份的最高數目為於採納日期III已發行的世茂服務股份的3%(即70,919,190股世茂服務股份)。根據世茂服務股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的世茂服務股份總數不得超過世茂服務於採納日期III之已發行股份總數的3%(即70,919,190股世茂服務股份)。

授出之世茂服務股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對世茂服務集團之貢獻而釐定。倘獲授人因(其中包括)終止其與世茂服務集團的服務或僱傭關係及按照世茂服務獎勵股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的世茂服務股份將自動失效。

於截至2023年6月30日止六個月，根據世茂服務股份獎勵計劃授出合共3,525,446股世茂服務股份。截至2023年6月30日止六個月，於世茂服務股份獎勵計劃項下授出之世茂服務股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期	世茂服務股份數目				於2023年 6月30日 尚未歸屬
		於2023年 1月1日 尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	期內 已失效／註銷	
世茂服務董事						
葉明杰	2023年6月19日 ^(附註3)	-	374,610	-	-	374,610
曹士揚	2022年11月16日 ^(附註2)	242,362	-	-	-	242,362
	2023年6月19日 ^(附註3)	-	127,907	-	-	127,907
		242,362	127,907	-	-	370,269
蔡文為	2022年11月16日 ^(附註2)	144,424	-	-	-	144,424
	2023年6月19日 ^(附註3)	-	127,033	-	-	127,033
		144,424	127,033	-	-	271,457
小計		386,786	629,550	-	-	1,016,336
餘下兩名最高薪人士^(附註1) (除上述所披露的 世茂服務董事)						
世茂服務集團之 其他僱員	2022年11月16日 ^(附註2)	272,555	-	-	(34,914)	237,641
	2023年6月19日 ^(附註3)	-	228,144	-	-	228,144
世茂服務集團之 其他僱員	2022年11月16日 ^(附註2)	3,357,764	-	-	(423,650)	2,934,114
	2023年6月19日 ^(附註3)	-	2,667,752	-	-	2,667,752
小計		3,630,319	2,895,896	-	(458,564)	6,067,651
合計		4,017,105	3,525,446	-	(458,564)^(附註4)	7,083,987

附註：

- 按世茂服務截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告，世茂服務集團薪酬最高的五名個人包括三位世茂服務董事，彼等於世茂服務獎勵股份的權益已於上表披露。
- 於符合世茂服務股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂服務股份的收市價為每股2.65港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股2.29港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
- 於符合世茂服務股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之世茂服務獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。於緊接授出獎勵日期前之世茂服務股份的收市價為每股1.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股1.68港元(按當日世茂服務股份的收市價釐定)。
- 該等世茂服務股份於期內失效。

自採納日期III起直至2023年6月30日止，根據世茂服務股份獎勵計劃已授出合共7,542,551股世茂服務股份，佔於採納日期III已發行的世茂服務股份總數約0.32%。於2023年1月1日及2023年6月30日，根據世茂服務股份獎勵計劃可供日後授出的世茂服務股份數目分別為66,902,085股及63,376,639股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數分別約2.71%及2.57%。

企業管治及其他資料

董事資料變更

自本公司2022年年報刊發以來，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2023年6月30日，董事及本公司高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條而所存置的登記冊，或須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,422,840,586 (附註1)	63.795%
許世壇	實益擁有人	3,682,198 (附註2)	0.097%
湯沸	實益擁有人	1,241,103 (附註3)	0.033%
謝琨	實益擁有人	332,804 (附註4)	0.009%
呂翼	實益擁有人	546,897 (附註5)	0.014%
葉明杰	實益擁有人	265,086 (附註6)	0.007%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)持有的2,045,746,316股世茂集團股份及由世盈財經有限公司(「世盈財經」)持有的377,094,270股世茂集團股份。Gemfair及世盈財經均為許榮茂先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視作於Gemfair及世盈財經所持有的世茂集團股份中擁有權益。
2. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的119,493股世茂集團股份被視為擁有的權益。
3. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的124,003股世茂集團股份被視為擁有的權益。
4. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的256,504股世茂集團股份被視為擁有的權益。
5. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的91,233股世茂集團股份被視為擁有的權益。
6. 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的41,518股世茂集團股份被視為擁有的權益。

(2) 相聯法團股份的好倉 – 世茂服務

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	1,593,276,680 ^(附註1)	64.553%
	其他	1,290,412 ^(附註2)	0.052%
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
湯沸	實益擁有人	53,418	0.002%
謝琨	實益擁有人	95,215	0.004%
呂翼	實益擁有人	43,172	0.002%
葉明杰	實益擁有人	2,279,338 ^(附註3)	0.092%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair持有的31,934,159股世茂服務股份、世盈財經持有的10,856,342股世茂服務股份及本公司全資附屬公司Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)持有的1,550,486,179股世茂服務股份。Gemfair及世盈財經分別持有本公司53.866%及9.929%權益。Gemfair及世盈財經均為許榮茂先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視作於Gemfair、世盈財經及Best Cosmos所持有的世茂服務股份中擁有權益。
2. 所披露的權益指根據2021世茂集團股份獎勵計劃授出的1,290,412股世茂服務股份被視為擁有的權益。Best Cosmos(作為根據2021世茂集團股份獎勵計劃設立的信託之受託人)持有獎勵股份，直至獎勵股份歸屬為止。
3. 所披露的權益包括根據世茂服務股份獎勵計劃授予的374,610股世茂服務股份被視為擁有的權益。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於截至2023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。

企業管治及其他資料

主要股東權益

於2023年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據證券及期貨條例第336條之規定由本公司所存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
好倉			
Gemfair	附註1	2,045,746,316	53.866%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	2,045,746,316	53.866%
世盈財經	附註3	377,094,270	9.929%

附註：

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

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2023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2018年7月31日已訂立融資協議，獲提供金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人及交通銀行股份有限公司香港分行(「香港交通」)作為貸款人訂立。
- (2) 於2018年9月14日已訂立融資協議，獲提供金額分別為290,000,000美元及2,614,500,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)作為融資代理人訂立。
- (3) 於2019年6月26日已訂立融資協議，獲提供金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人及香港交通作為貸款人訂立。
- (4) 於2019年8月9日已訂立融資協議，獲提供金額分別為837,850,000美元及3,994,000,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。
- (5) 於2021年4月22日已訂立融資協議，獲提供金額為1,315,000,000美元或其等值金額之定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。

以上每份協議規定，倘(a)許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；或(ii)直接或間接持有本公司已發行之股本之實際權益至少51%；或(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之股本、合約或其他方式；或(b)許榮茂先生不再擔任董事會主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內繼任董事會主席，上述各項貸款融資之承諾可予取消，而貸款融資之所有未償還款項或會即時到期並須償還。

董事會

董事會共有九名董事，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。董事擁有多元化的業務及專業知識，確保董事會具備所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察其事務。

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會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A.2.1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本公司年報的企業管治報告所披露的資料。

企業管治及其他資料

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，包括馮子華先生(審核委員會的主席)、呂紅兵先生及林清錦先生。

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

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，以供彼等提供意見及存檔。

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

審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三名成員組成，全部皆為獨立非執行董事，包括呂紅兵先生(薪酬委員會的主席)、林清錦先生及馮子華先生。

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

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)由三名成員組成，全部皆為獨立非執行董事，包括林清錦先生(提名委員會的主席)、呂紅兵先生及馮子華先生。

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

公司秘書

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

董事的證券交易

本公司已採納標準守則為董事進行證券交易的操守守則。在本集團公佈中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2023年6月30日止六個月內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

企業管治守則

截至2023年6月30日止六個月內，本公司一直遵守守則所載的所有守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2023年6月30日止六個月：

1. 上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)(為本公司擁有64.23%權益的附屬公司)調整了於上海證券交易所(「上交所」)發行的5筆長期債券的贖回計劃，同時將截至2022年12月28日的人民幣125,622,000元未付利息轉為本金；
2. 上海世茂於銀行間市場清算所股份有限公司兌付人民幣50,000,000元固定利率為4.24%的中期票據，以及人民幣20,750,000元固定利率為3.70%的非公開定向債券；
3. 本公司透過其全資附屬公司在上交所增持上海世茂股份1,170萬股，平均每股股價人民幣1.19元；及
4. 世茂服務股份獎勵計劃的受托人根據世茂服務股份獎勵計劃的規則及信托契約條款，以總代價約為15,909,430.29港元(未計費用)在市場購入合共9,503,000股世茂服務股份。

除上文所披露外，於截至2023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

董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派發中期股息(2022年6月30日：無)。

選擇收取公司通訊之語言版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaogroup.hk)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本中期報告，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以郵寄到香港夏慤道16號遠東金融中心17樓或電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com，向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

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

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2023年8月31日

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	30,393,587	34,355,924
銷售成本	14	(27,269,253)	(31,391,343)
毛利		3,124,334	2,964,581
投資物業公允價值虧損－淨額		(802,085)	(27,661)
其他收入／其他收益或虧損－淨額	15	(264,689)	4,141,170
營銷及市場推廣成本	14	(693,696)	(1,570,267)
行政開支	14	(2,293,065)	(2,644,670)
金融資產減值撥備	14	(324,205)	(642,256)
其他營運開支	14	(534,562)	(229,254)
經營(虧損)／利潤		(1,787,968)	1,991,643
融資收入		97,845	161,958
融資成本		(8,563,154)	(9,781,107)
融資成本－淨額	16	(8,465,309)	(9,619,149)
可轉換債券公允價值變動		—	57
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績		(472,575)	86,606
除所得稅前虧損		(10,725,852)	(7,540,843)
所得稅開支	17	(898,127)	(1,727,315)
期間虧損		(11,623,979)	(9,268,158)
期間其他全面收入／(虧損)			
<u>不可重新歸類至損益的項目：</u>			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之			
金融資產的公允價值收益，扣除稅項		198	37,415
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入／(虧損)		27,991	(28,549)
<u>可重新歸類至損益的項目：</u>			
換算海外業務的匯兌差異		4,282	(40,304)
期間全面虧損總額		(11,591,508)	(9,299,596)

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)
截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
歸屬於以下人士之期間(虧損)/利潤：			
— 本公司權益持有人		(12,057,786)	(9,792,344)
— 非控制性權益		433,807	524,186
		(11,623,979)	(9,268,158)
歸屬於以下人士之期間全面(虧損)/收入總額：			
— 本公司權益持有人		(12,035,326)	(9,813,485)
— 非控制性權益		443,818	513,889
		(11,591,508)	(9,299,596)
本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損			
— 基本(人民幣元)	19	(3.18)	(2.59)
— 攤薄(人民幣元)	19	(3.18)	(2.59)

中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	17,299,959	18,185,394
使用權資產		7,179,830	7,262,721
投資物業		66,337,912	67,786,279
無形資產		2,906,007	3,019,413
按權益法入賬的投資		19,838,260	20,649,896
應收關聯方款項	7	5,765,620	5,884,531
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		1,793,563	1,793,316
遞延所得稅資產		2,543,390	3,140,695
其他非流動資產		2,534,484	3,288,152
		126,199,025	131,010,397
流動資產			
存貨		301,158,188	323,168,336
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	8	41,317,986	41,759,741
收購土地使用權之預付款項		4,057,944	4,066,993
預付所得稅		3,379,313	3,919,971
應收關聯方款項	7	73,372,232	78,475,799
衍生金融工具		6,236	37,705
受限制現金	9	8,133,179	11,737,480
現金及現金等價物	9	20,349,236	22,034,517
		451,774,314	485,200,542
總資產		577,973,339	616,210,939
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	10	384,165	384,165
儲備		24,110,875	36,141,316
		24,495,040	36,525,481
非控制性權益			
永續資本工具		1,541,000	1,693,620
其他非控制性權益		40,209,124	41,285,984
		41,750,124	42,979,604
總權益		66,245,164	79,505,085

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借貸	11	93,296,290	82,635,252
租賃負債		73,582	72,318
遞延所得稅負債		8,271,486	8,469,828
		101,641,358	91,177,398
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	12	79,473,347	82,500,086
合約負債		104,863,720	118,102,262
應付股息		888,414	860,759
應付所得稅		22,567,262	24,653,407
借貸	11	181,932,941	191,371,662
租賃負債		50,487	56,216
應付關聯方款項	13	20,310,646	27,984,064
		410,086,817	445,528,456
總負債		511,728,175	536,705,854
總權益及負債		577,973,339	616,210,939

中期簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

附註	本公司權益持有人應佔					其他		總計
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續資本 工具	非控制性 權益	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
於2023年1月1日的結餘	384,165	4,976,615	14,229,027	16,935,674	36,525,481	1,693,620	41,285,984	79,505,085
全面(虧損)/收入 期間(虧損)/利潤	-	-	-	(12,057,786)	(12,057,786)	44,322	389,485	(11,623,979)
期間其他全面(虧損)/收入 <u>不可重新歸類至損益的項目</u> 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產的 公允價值收益，扣除稅項 按權益法入賬之應佔合營企業 其他全面收入	-	-	198	-	198	-	-	198
<u>可重新歸類至損益的項目</u> 換算海外業務的匯兌差異	-	-	4,282	-	4,282	-	-	4,282
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	22,460	(12,057,786)	(12,035,326)	44,322	399,496	(11,591,508)
由附屬公司非控制性權益注資 不導致控制權變更的附屬公司 所有者權益變動	22(c)(i)	-	-	-	-	-	3,335	3,335
出售附屬公司	22(a)	-	12,020	-	-	-	(481,962)	(469,942)
清算一間附屬公司 以權益結算及股份支付	22(b)	-	-	-	-	-	(501,103)	(501,103)
一僱員服務價值	10(b)	-	-	-	-	-	(123,977)	(123,977)
一間附屬公司的股份獎勵計劃 儲備撥備		-	-	7,136	-	7,136	-	7,136
永續資本工具股息 股息及分派		-	-	(14,271)	-	(14,271)	-	(14,271)
		-	-	(83,713)	83,713	-	-	-
		-	-	-	-	(196,942)	-	(196,942)
		-	-	-	-	-	(372,649)	(372,649)
與擁有人的交易總額		-	12,020	(90,848)	83,713	4,885	(1,476,356)	(1,668,413)
於2023年6月30日的結餘		384,165	4,988,635	14,160,639	4,961,601	24,495,040	1,541,000	40,209,124
								66,245,164

中期簡明綜合權益變動表(續)
截至2023年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔					永續資本 工具	其他 非控制性 權益	總計
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計			
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)			
於2022年1月1日的結餘	384,165	4,766,463	14,048,067	38,619,262	57,817,957	5,091,000	51,090,726	113,999,683
全面(虧損)/收入								
期間(虧損)/利潤	-	-	-	(9,792,344)	(9,792,344)	139,851	384,335	(9,268,158)
期間其他全面(虧損)/收入								
<u>不可重新歸類至損益的項目</u>								
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入								
之金融資產的公允價值收益，扣除稅項	-	-	37,415	-	37,415	-	-	37,415
按權益法入賬之應佔合營企業其他全面虧損	-	-	(18,252)	-	(18,252)	-	(10,297)	(28,549)
<u>可重新歸類至損益的項目</u>								
換算海外業務的匯兌差異	-	-	(40,304)	-	(40,304)	-	-	(40,304)
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	(21,141)	(9,792,344)	(9,813,485)	139,851	374,038	(9,299,596)
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入								
之金融資產後之解除	-	-	(63,922)	63,922	-	-	-	-
由合營企業及聯營公司轉撥至附屬公司	-	-	-	-	-	-	1,731,382	1,731,382
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	51,234	51,234
由附屬公司非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	1,010,126	1,010,126
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	-	283,303	-	-	283,303	-	(8,280,271)	(7,996,968)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(567,348)	(567,348)
以權益結算及股份支付								
- 僱員服務價值	-	-	44,242	-	44,242	-	-	44,242
儲備撥備	-	-	(4,601)	4,601	-	-	-	-
已贖回/重新分類永續資本工具	-	-	-	-	-	(3,550,000)	-	(3,550,000)
永續資本工具股息	-	-	-	-	-	(31,891)	-	(31,891)
股息及分派	-	-	-	-	-	-	(314,204)	(314,204)
與擁有人的交易總額	-	283,303	(24,281)	68,523	327,545	(3,581,891)	(6,369,081)	(9,623,427)
於2022年6月30日的結餘	384,165	5,049,766	14,002,645	28,895,441	48,332,017	1,648,960	45,095,683	95,076,660

中期簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務活動產生的現金流量		
經營業務所得現金淨額	2,455,036	3,638,228
已收利息	97,845	161,958
已付利息	(1,006,239)	(3,153,659)
已付中國所得稅	(1,891,977)	(2,488,737)
經營業務活動所用的現金淨額	(345,335)	(1,842,210)
投資活動產生的現金流量		
購置物業及設備以及投資物業	(94,224)	(196,682)
出售物業及設備	615,860	48,691
出售投資物業	81,174	26,000
購入無形資產	(284)	(13,668)
出售附屬公司現金(流出)/流入淨額	(153,572)	4,943,760
清算一間附屬公司現金流出淨額	(132,129)	-
收購附屬公司現金流入淨額	-	1,153,332
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產減少	-	798,275
向聯營公司注資	-	(2,450)
合資企業及聯營公司還款/(向合資企業及聯營公司墊款)	511,881	(3,170,937)
向非控制性權益墊款	(5,871)	-
出售合營企業股份	28,999	1,810,500
出售聯營公司股份	-	369,527
應收處置股權款減少	7,273	-
收取聯營公司及合營企業股息	57,444	-
投資活動所得現金淨額	916,551	5,766,348
融資活動產生的現金流量		
借貸所得款項	4,771,528	8,376,635
償還借貸	(8,175,683)	(21,028,453)
根據一間附屬公司的股份獎勵計劃購買其股份	(14,271)	-
由附屬公司非控制性權益注資	3,335	6,780
增購附屬公司的額外權益	(54,351)	(88,250)
贖回永續資本工具	-	(1,550,000)
永續資本工具持有人權益	-	(31,891)
已付非控制性權益股息	(29,699)	(3,932)
應付非控制性權益金額減少	-	(952,234)
應付合營企業及聯營公司金額減少	(615,115)	-
來自控股股東控制實體的墊款	193,839	1,052,938
借貸產生的受限制現金抵押減少/(增加)	1,660,809	(994,650)
租賃付款額	(33,720)	(29,388)
融資活動所用現金淨額	(2,293,328)	(15,242,445)
現金及現金等價物減少淨額	(1,722,112)	(11,318,307)
期初的現金及現金等價物	22,034,517	47,814,400
匯率變動的影響	36,831	475,346
期末的現金及現金等價物	20,349,236	36,971,439

中期簡明綜合財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 一般資料

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

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

除另有指明外，該等中期簡明綜合財務報表均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

2. 編製基準

該等中期簡明綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露要求編製。

該等中期簡明綜合財務報表應與截至2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。除於本會計期間採納下文所載香港會計準則及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂本外，編製該等中期簡明綜合財務報表使用的會計政策及計算方法與截至2022年12月31日止年度的年度財務報表採用者一致：

— 香港會計準則第1號之修訂本	會計政策披露
— 香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
— 香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
— 香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革—支柱二立法模板

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無引致本集團會計政策、本集團中期簡明綜合財務報表呈現方式以及本期間及過往年度的報告金額出現重大變更。

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，但尚未能闡明該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

持續經營基準

截至2023年6月30日止六個月，本集團產生本公司權益持有人應佔虧損約人民幣121億元。於2023年6月30日，本集團的借貸合共約為人民幣2,752億元，其中約人民幣1,819億元將於未來12個月內到期償還，而其現金總額(含現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣285億元。於2023年6月30日，本集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣1,197億元。截至該等中期簡明綜合財務報表批准之日，本集團未按計劃還款日期償還的借貸餘額共計人民幣1,342億元。此外，本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

上述事件或情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產和清償其負債。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

2. 編製基準(續)

持續經營基準(續)

鑒於這種情況，本公司董事(「董事」)制定了一系列計劃和措施來緩解流動性壓力並改善財務狀況。董事已經或將要採取包括但不限於以下若干計劃和措施：

- (i) 截至2023年6月30日止六個月及直至該等中期簡明綜合財務報表日期，本集團一直在積極推進本集團境外債務的擬議重組，包括本金總額約為68億美元的以美元計值的優先票據，以及本金總額分別約為21億美元及209億港元的各種境外銀行和金融機構借貸。本集團及其財務顧問繼續與各類債權人保持建設性對話，並努力與他們儘快就擬議的境外債務重組達成協議。董事有信心獲得相關債權人的支持並完成擬議的重組；
- (ii) 本集團也一直在積極與其他境內貸款人和債權人就借貸展期進行協商，並已同意分別原於2023年和2024年到期的共約人民幣121億元和人民幣54億元的長期債券及中期票據的展期。由於貸款人基礎的多樣性和不斷變化的市場條件，仍需要時間根據具體情況確定展期計劃。考慮到成功的展期案例以及本集團的信用歷史以及與相關貸款人和債權人的長期關係，董事認為本集團將能夠逐步完成簽署現有借貸的相關展期協議；
- (iii) 本集團將積極尋求其他替代融資和借貸，為其現有財務義務以及未來經營和資本開支的結算提供資金；
- (iv) 本集團將積極面對現實處境並尋求各種方法以解決本集團未決訴訟。本集團相信能夠對現階段尚未有明確結果的訴訟達成解決方案；
- (v) 本集團已制定業務戰略計劃，主要側重於加快物業銷售；和
- (vi) 本集團將繼續尋求合適的機會處置其在某些項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事認為，假設上述計劃和措施能夠如期成功實施，本集團能夠繼續經營，並將有足夠的財務資源為本集團的經營提供資金，並在2023年6月30日起的十二個月內履行到期的財務義務。因此，在持續經營的基礎上編製中期簡明綜合財務報表是適當的。

如果本集團無法持續經營，則需對中期簡明綜合財務報表進行調整，以將本集團資產的價值調整為其可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債重新分類為流動資產和流動負債。這些潛在調整的影響尚未反映在中期簡明綜合財務報表中。

3. 重要判斷及關鍵會計估計

編製中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產與負債、收入及開支的報告金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

編製該等中期簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

4. 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險、現金流利率風險及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於財務市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自期末起概無任何重大變動。

(a) 流動資金風險

金融負債的合約未貼現現金流出與期末相比並無重大變動。

(b) 公允價值

公允價值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。以下公允價值計量披露乃採用公允價值架構，此架構把輸入數據分為三個估值技術層級用於計量公允價值：

第一級輸入數據：本集團可於計量日期獲取之相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二級輸入數據：就資產或負債可直接或間接觀察到的輸入數據(第一級報價除外)。

第三級輸入數據：資產或負債不可觀察到的輸入數據。

本集團之政策是於引起轉移之事件或情況變化發生之日確認任何三個層級之轉入或轉出。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(b) 公允價值(續)

i) 本集團金融資產及負債之公允價值架構層級披露：

描述	運用以下層級計量的公允價值：			總計 人民幣千元 (未經審核)
	第一級 人民幣千元 (未經審核)	第二級 人民幣千元 (未經審核)	第三級 人民幣千元 (未經審核)	
於2023年6月30日				
資產				
衍生金融工具	-	6,236	-	6,236
以公允價值計量且其變動計入 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				
— 上市股本證券投資	1,304	-	-	1,304
— 非上市實體投資	-	-	198,000	198,000
— 結構性產品的投資	-	-	1,594,259	1,594,259

描述	運用以下層級計量的公允價值：			總計 人民幣千元 (經審核)
	第一級 人民幣千元 (經審核)	第二級 人民幣千元 (經審核)	第三級 人民幣千元 (經審核)	
於2022年12月31日				
資產				
衍生金融工具	-	37,705	-	37,705
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券投資	1,057	-	-	1,057
— 非上市實體投資	-	-	198,000	198,000
— 結構性產品的投資	-	-	1,594,259	1,594,259

2023年6月30日計入第二級之衍生金融工具為與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)訂立之一份利率掉期合約，其公允價值採用金融機構報價的利率釐定。

2022年12月31日計入第二級之衍生金融工具為與滙豐訂立之兩份利率掉期合約，其公允價值採用金融機構報價的利率釐定。

2023年6月30日及2022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納斯達克股票交易所買賣的股本證券，其公允價值以報告期末的市場報價為基準。

2023年6月30日及2022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非上市實體投資及與金融機構訂立之結構性產品投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察之估值模式釐定，如貼現率及相關資產之資產淨值。貼現率/資產淨值越高，按第三級公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的公允價值越低/越高。

期內，估值技術概無變動。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(b) 公允價值(續)

- ii) 本集團按第三級以公允價值計量的金融資產及負債的對賬：
按公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期初資產結餘	1,792,259	1,589,283
添置	–	13,976
出售	–	(317,353)
導致失去控制權之出售附屬公司	–	(177,131)
於其他全面收入中確認的公允價值收益	–	104,976
期末資產結餘	1,792,259	1,213,751

5. 分部資料

本集團的經營分部是根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)定期收到的關於本集團組成分部的內部報告確定的，以便為各分部分配資源並評估其表現。

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

主要經營決策者根據有關收入及除稅前虧損計量評估經營分部的表現。本集團向主要經營決策者所提供資料的計量方法與財務報表的計量方法一致。

(a) 收入

本集團營業額包括下列期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	24,393,824	28,233,677
酒店經營收入	1,058,595	738,464
商業運營收入	860,547	991,464
物業管理收入及其他	4,080,621	4,392,319
	30,393,587	34,355,924

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2023年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資				總額 人民幣千元 (未經審核)
	上海世茂 股份有限公司 (「上海世茂」)* 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	世茂服務 控股有限公司 (「世茂服務」)** 人民幣千元 (未經審核)	未分配*** 人民幣千元 (未經審核)	
收入					
– 物業銷售	1,338,209	23,055,615	–	–	24,393,824
– 於某個時間點確認	1,338,209	23,055,615	–	–	24,393,824
– 酒店經營收入	121,560	937,035	–	–	1,058,595
– 商業運營收入	634,562	225,985	–	–	860,547
– 物業管理收入及其他	140,564	35,508	4,098,139	–	4,274,211
銷除前總收入	2,234,895	24,254,143	4,098,139	–	30,587,177
銷除					(193,590)
總收入					30,393,587
經營(虧損)/利潤	(800,672)	(1,006,147)	268,706	(249,855)	(1,787,968)
融資收入	8,399	50,497	31,760	7,189	97,845
融資成本	(701,798)	(6,045,997)	(19,562)	(1,795,797)	(8,563,154)
按權益法入賬的應佔 聯營公司及合營企業業績	(13,208)	(463,112)	3,745	–	(472,575)
除所得稅前(虧損)/利潤	(1,507,279)	(7,464,759)	284,649	(2,038,463)	(10,725,852)
所得稅開支					(898,127)
期間虧損					(11,623,979)
其他分部項目如下：					
資本開支	9,330	31,187	53,991	–	94,508
投資物業公允價值虧損	(742,448)	(59,637)	–	–	(802,085)
衍生金融工具公允價值虧損	–	–	–	(31,469)	(31,469)
折舊及攤銷費用	56,232	317,141	168,469	–	541,842
使用權資產攤銷	2,593	66,473	25,460	–	94,526
金融資產減值撥備	59,856	242,796	21,553	–	324,205
物業存貨減值撥備	290,509	–	–	–	290,509

* 於2023年6月30日本集團擁有上海世茂64.23%實際股權

** 於2023年6月30日本集團擁有世茂服務62.87%實際股權

*** 未分配主要是指企業層面活動

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2023年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			合計 人民幣千元 (未經審核)
	上海世茂* 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	世茂服務** 人民幣千元 (未經審核)	
按權益法入賬的投資	863,347	18,920,882	54,031	19,838,260
無形資產	-	88,528	2,817,479	2,906,007
其他分部資產	124,865,336	414,838,737	10,265,078	549,969,151
分部資產總值	125,728,683	433,848,147	13,136,588	572,713,418
遞延所得稅資產				2,543,390
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				1,793,563
衍生金融工具				6,236
其他資產				916,732
總資產				577,973,339
借貸	39,197,381	155,697,095	437,514	195,331,990
其他分部負債	52,732,955	164,884,754	4,351,562	221,969,271
分部負債總額	91,930,336	320,581,849	4,789,076	417,301,261
企業借貸				79,897,241
遞延所得稅負債				8,271,486
其他負債				6,258,187
總負債				511,728,175

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2022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** 人民幣千元 (未經審核)	未分配*** 人民幣千元 (未經審核)	總額 人民幣千元 (未經審核)
	上海世茂* 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)			
收入					
— 物業銷售	2,746,723	25,486,954	—	—	28,233,677
— 於某個時間點確認	2,746,723	24,397,469	—	—	27,144,192
— 隨著時間確認	—	1,089,485	—	—	1,089,485
— 酒店經營收入	78,576	659,888	—	—	738,464
— 商業運營收入	650,442	341,022	—	—	991,464
— 物業管理收入及其他	103,645	329,559	4,265,677	—	4,698,881
銷除前總收入	3,579,386	26,817,423	4,265,677	—	34,662,486
銷除					(306,562)
總收入					34,355,924
經營利潤/(虧損)	(320,433)	1,832,882	340,936	138,258	1,991,643
融資收入	31,392	93,873	36,625	68	161,958
融資成本	(3,239,264)	(4,926,247)	(135,994)	(1,479,602)	(9,781,107)
可轉換債券公允價值變動	—	—	57	—	57
按權益法入賬的應佔 聯營公司及合營企業業績	(33,703)	117,268	3,041	—	86,606
除所得稅前(虧損)/利潤	(3,562,008)	(2,882,224)	244,665	(1,341,276)	(7,540,843)
所得稅開支					(1,727,315)
期間虧損					(9,268,158)
其他分部項目如下：					
資本開支	847	62,663	146,840	—	210,350
投資物業公允價值虧損	—	(27,661)	—	—	(27,661)
衍生金融工具公允價值收益	—	—	—	80,672	80,672
折舊及攤銷費用	60,155	238,762	172,270	65,990	537,177
使用權資產攤銷	2,620	61,128	14,711	—	78,459
金融資產減值撥備	20,300	241,749	380,207	—	642,256

* 於2022年6月30日本集團擁有上海世茂63.92%實際股權

** 於2022年6月30日本集團擁有世茂服務63.10%實際股權

*** 未分配主要指企業層面活動

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2022年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			合計 人民幣千元 (經審核)
	上海世茂* 人民幣千元 (經審核)	其他 人民幣千元 (經審核)	世茂服務** 人民幣千元 (經審核)	
按權益法入賬的投資	920,146	19,669,965	59,785	20,649,896
無形資產	-	106,576	2,912,837	3,019,413
其他分部資產	127,329,675	449,974,630	9,264,534	586,568,839
分部資產總值	128,249,821	469,751,171	12,237,156	610,238,148
遞延所得稅資產				3,140,695
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				1,793,316
衍生金融工具				37,705
其他資產				1,001,075
總資產				616,210,939
借貸	39,853,342	156,575,817	526,871	196,956,030
其他分部負債	53,160,009	194,153,932	3,472,323	250,786,264
分部負債總額	93,013,351	350,729,749	3,999,194	447,742,294
企業借貸				77,050,884
遞延所得稅負債				8,469,828
其他負債				3,442,848
總負債				536,705,854

分部資產總值主要包括物業及設備、投資物業、使用權資產、其他非流動資產、發展中物業、持作銷售用途的落成物業、應收賬款、預付款項及現金結餘，亦包括與相關分部有關因收購附屬公司而確認的商譽，惟不包括企業資產、遞延所得稅資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產及衍生金融工具。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸、遞延所得稅負債及衍生金融工具。

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
與物業開發及銷售合約有關 合約負債(附註)	104,863,720	118,102,262

附註：

於2023年6月30日已披露的合約負債已扣除了約人民幣67億元(2022年12月31日：約人民幣71億元)的增值稅。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

6. 物業及設備

截至2023年6月30日止六個月，本集團收購物業及設備約人民幣76,860,000元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣196,682,000元)。截至2023年6月30日止六個月，本集團出售賬面淨值總額為人民幣634,369,000元的物業及設備(截至2022年6月30日止六個月：人民幣48,691,000元)。

7. 應收關聯方款項

向關聯方墊款計入非流動資產，為關聯方收購土地使用權提供資金。本集團僅在關聯公司有盈餘現金時，方會要求收回墊款。

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動資產		
— 合營企業	5,224,195	5,258,396
— 聯營公司	629,226	715,747
減值撥備	5,853,421 (87,801)	5,974,143 (89,612)
	5,765,620	5,884,531

向關聯方墊款計入流動資產，為關聯方經營業務活動提供資金，預期於一年內償還。

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入流動資產		
— 聯營公司	1,298,254	1,296,704
— 合營企業	55,672,208	60,440,822
— 非控制性權益	18,401,513	18,395,642
減值撥備	75,371,975 (1,999,743)	80,133,168 (1,657,369)
	73,372,232	78,475,799

該等墊款免息、無抵押及無固定還款期。應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註(a))	8,515,921	8,801,099
土地使用權的投標押金(附註(b))	4,182,395	4,251,995
建築成本的預付款項	9,448,225	8,993,816
應收貸款(附註(c))	426,862	461,970
預售所得款項的預付稅項及附加稅	938,231	1,194,204
已付保證金	9,821,537	10,451,338
出售股權應收款	284,978	396,275
代業主墊付款	485,169	467,470
其他應收賬款	8,708,495	8,251,760
	42,811,813	43,269,927
減值撥備	(1,493,827)	(1,510,186)
	41,317,986	41,759,741

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各期末日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	6,562,426	6,782,186
超過180天至365天內	1,412,695	1,460,003
超過365天	540,800	558,910
	8,515,921	8,801,099

於2023年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣3,999,838,000元(2022年12月31日：人民幣3,892,308,000元)。

- (b) 土地使用權的投標押金主要指本集團向多個市政府繳交的押金，以參與土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將自應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該等押金將悉數退還。
- (c) 於2023年6月30日，應收貸款人民幣426,862,000元(2022年12月31日：人民幣461,970,000元)以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證質押作抵押，年利率範圍為4.2%至18.0%。

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2023年6月30日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權的投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收貿易賬款使用存續期預期虧損撥備。於2023年6月30日，已對應收貿易賬款總額計提撥備約人民幣225,656,000元(2022年12月31日：人民幣233,213,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項(續)

本集團基於歷史結算紀錄、過往經驗及可得前瞻性資料對是否可收回其他應收賬款進行定期集體評估及個別評估。於2023年6月30日，已對其他應收賬款總額計提撥備約人民幣1,268,171,000元(2022年12月31日：人民幣1,276,973,000元)。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團應收貿易賬款及其他應收賬款主要以人民幣計值。

9. 現金及現金等價物以及受限制現金

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
受限制現金	8,133,179	11,737,480
現金及現金等價物	20,349,236	22,034,517
	28,482,415	33,771,997

於2023年6月30日，本集團的受限制現金包括作為銀行向本集團物業買家提供按揭貸款融資的保證金約人民幣1,914,986,000元(2022年12月31日：人民幣3,858,478,000元)(附註20(a))，以及抵押作為本集團借貸抵押品的按金約人民幣6,218,193,000元(2022年12月31日：人民幣7,879,002,000元)(附註11)。

將以人民幣列值的結餘兌換為外幣及把外幣匯出中國均須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規。

於2023年6月30日，銀行存款的實際利率為0.34%(2022年12月31日：0.34%)。

10. 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 等值 千港元 人民幣千元	
法定： 於2023年1月1日(經審核)及 2023年6月30日(未經審核)	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足： 於2023年1月1日(經審核)及 2023年6月30日(未經審核)		3,797,831	379,783	384,165

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

10. 股本(續)**(b) 股份獎勵計劃**

- (1) 董事會已於2011年12月30日批准及採納股份獎勵計劃(「股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份計劃自2011年12月30日起有效期為八年。將予獎勵的股份數目最多不得超過34,659,508股(即於2011年12月30日本公司已發行股份的1%)。於2018年4月13日，董事會批准將予獎勵的最多股份數目變更為69,319,016股(即於2011年12月30日本公司已發行股份之2%)。於2019年3月26日，董事會批准股份計劃的有效期至2027年12月30日。

董事會可不時全權酌情及根據其認為合適的條款及條件(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)，甄選有關僱員參與股份計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

本公司已設立信託以管理股份計劃，並委任本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司作為受託人。截至2023年6月30日，該信託於市場購買總計47,006,000股普通股，總額為756,630,000港元(相當於人民幣665,074,000元)。截至2023年6月30日，總計48,751,338股股份根據股份計劃授予合資格僱員，已授出股份中，36,764,063股股份已歸屬，3,277,922股股份已失效。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成授出函內所訂明的指定服務期限及非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由該信託持有。

期內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
期初及期末尚未歸屬的股份	8,709,353	8,709,353

截至2023年6月30日止六個月，並無授出股份獎勵。截至2023年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值約為200,875,000港元(相當於約人民幣185,932,000元)(截至2022年6月30日止六個月：約200,875,000港元(相當於約人民幣166,227,000元))。

- (2) 董事會於2021年5月3日批准及採納另一個股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則世茂服務股份獎勵計劃自2021年5月3日起有效期為十年。根據世茂服務股份獎勵計劃，世茂服務可予獎勵的世茂服務股份數目最多為於採納日期世茂服務已發行股份的0.3%(即7,091,919股世茂服務股份)。

董事會可不時全權酌情及根據其認為合適的條款及條件(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)，甄選有關僱員參與世茂服務股份獎勵計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成授出函內所訂明的指定服務期限及非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由Best Cosmos Limited(本公司之全資附屬公司及世茂服務的直接控股公司)作為根據世茂服務股份獎勵計劃成立信託的受託人持有。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

10. 股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

(2) (續)

截至2023年6月30日止六個月，根據世茂服務股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	2,660,408	6,865,821
已歸屬	(2,128,914)	—
已失效	(498,113)	—
期末尚未歸屬的股份	33,381	6,865,821

截至2023年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的世茂服務股份的加權平均公允價值約為52,000港元(相當於人民幣48,000元)(截至2022年6月30日止六個月：約113,973,000港元(相當於人民幣97,469,000元))。

於2021年6月28日，世茂服務採納另一個股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃II」)。世茂服務股份獎勵計劃II的目的乃為表彰若干世茂服務之入選僱員的貢獻，激勵僱員繼續為世茂服務持續營運及發展効力，並為進一步推動世茂服務的發展吸引合適人才。世茂服務股份獎勵計劃II的有效期為採納日期起計十年。根據世茂服務股份獎勵計劃II，可授予股份的最高數量為世茂服務於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。

截至2023年6月30日止六個月，本集團根據世茂服務股份獎勵計劃II以零代價向世茂服務若干僱員授出總計3,525,446股股份。根據世茂服務股份獎勵計劃II，在符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%的獎勵股份將於授出日期起計12個月後歸屬，而40%的獎勵股份將於授出日期起計24個月後歸屬。

截至2023年6月30日止六個月，根據世茂服務股份獎勵計劃II已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	4,017,105	—
已授出	3,525,446	—
已失效	(458,564)	—
期末尚未歸屬的股份	7,083,987	—

截至2023年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的世茂服務股份的加權平均公允價值約為10,980,000港元(相當於人民幣10,124,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

10. 股本(續)

(c) 發行在外股份數目對賬如下：

	於6月30日	
	2023年 千股 (未經審核)	2022年 千股 (未經審核)
已發行股份	3,797,831	3,797,831
股份計劃庫存股份	(10,242)	(10,242)
發行在外股份	3,787,589	3,787,589

11. 借貸

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借貸		
長期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	71,680,058	73,204,647
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	20,128,704	15,128,023
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	18,377,646	19,678,048
— 以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	23,803,994	22,971,168
— 無抵押	12,627,967	17,250,084
優先票據—有抵押(附註(iii))	46,267,816	44,575,079
中期票據—無抵押(附註(iv))	3,040,000	3,090,000
長期債券—有抵押(附註(v))	18,887,700	18,139,648
	214,813,885	214,036,697
減：須於一年內償還的長期借貸部分	(96,516,363)	(104,413,100)
須於一年內償還的優先票據部分	(21,667,534)	(13,923,345)
須於一年內償還的中期票據部分	(3,040,000)	(3,090,000)
須於一年內償還的長期債券部分	(293,698)	(9,975,000)
須於一年內償還的金額	(121,517,595)	(131,401,445)
	93,296,290	82,635,252
計入流動負債的借貸		
短期借貸		
— 以資產作抵押(附註(i))	26,160,412	28,259,044
— 以資產及附屬公司股份作抵押(附註(i))	4,703,833	5,108,080
— 以附屬公司股份作抵押(附註(i))	5,776,405	4,556,601
— 無抵押	20,793,394	19,142,115
優先票據—有抵押(附註(iii))	2,702,052	2,604,377
私募票據(附註(vi))	279,250	300,000
非流動借貸的即期部分	121,517,595	131,401,445
	181,932,941	191,371,662

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

11. 借貸(續)

附註：

- (i) 於2023年6月30日，本集團有抵押銀行借貸及來自其他金融機構的借貸總額約為人民幣146,827,058,000元(2022年12月31日：人民幣145,934,443,000元)，以物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途的落成物業及受限制現金作抵押，及／或以質押本集團若干附屬公司的股份作抵押。

本集團借貸的抵押資產如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	94,658,153	113,704,247
投資物業	51,236,533	52,257,992
受限制現金(附註9)	6,218,193	7,879,002
持作銷售用途的落成物業	17,307,446	13,990,134
土地使用權	3,633,326	3,680,223
物業及設備	11,972,025	12,372,935
	185,025,676	203,884,533

- (ii) 於2018年9月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議。據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的540,000,000美元融資及2,849,500,000港元融資，貸款本金中的5%將於2020年到期，25%將於2021年到期及70%將於2022年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以質押該等附屬公司擔保人的股份作抵押。於2019年1月25日，多幣種貸款融資協議增至由14家銀行組成的銀團。據此，四年期銀團貸款融資增至按浮動利率計息的570,000,000美元融資及3,551,500,000港元融資。於2023年6月30日，399,000,000美元及2,486,050,000港元的本金仍未償還(2022年12月31日：399,000,000美元及2,486,050,000港元)且均已逾期。

於2019年8月9日，本公司與由13家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議。據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的837,850,000美元融資及3,994,000,000港元融資，貸款本金中的5%將於2021年到期，35%將於2022年到期，及60%將於2023年到期。於2023年6月30日，795,958,000美元及3,794,300,000港元的本金仍未償還(2022年12月31日：795,958,000美元及3,794,300,000港元)，其中460,817,500美元及2,196,700,000港元分別已逾期。

於2021年4月22日，本公司與由19家銀行組成的銀團訂立多幣種貸款融資協議。據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的657,500,000美元融資及5,128,500,000港元融資，貸款本金中的15%將於2023年到期，35%將於2024年到期及50%將於2025年到期。於2023年6月30日，657,500,000美元及5,128,500,000港元的本金仍未償還(2022年12月31日：657,500,000美元及5,128,500,000港元)，其中32,875,000美元及256,425,000港元分別已逾期。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

11. 借貸(續)

附註：(續)

- (iii) 於2017年7月3日，本公司發行本金總額為450,000,000美元及150,000,000美元於2022年7月3日到期且固定利率為4.75%的優先票據。於2017年12月11日，本公司發行本金總額為400,000,000美元於2022年7月3日到期且固定利率為4.75%的優先票據。於2023年6月30日，餘下本金額1,000,000,000美元的優先票據已逾期。

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5.20%的優先票據。

於2019年2月21日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元於2024年2月21日到期且固定利率為6.125%的優先票據。

於2019年7月15日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元於2026年7月15日到期且固定利率為5.60%的優先票據。

於2020年7月13日，本公司發行本金總額為300,000,000美元於2030年7月13日到期且固定利率為4.60%的優先票據。

於2021年1月11日，本公司發行本金總額為872,000,000美元於2031年1月11日到期且固定利率為3.45%的優先票據。

於2021年4月30日，本公司發行本金總額為700,000,000美元於2022年4月28日到期且固定利率為4.50%的優先票據。於2023年6月30日，本金總額為700,000,000美元的優先票據仍未償還且已逾期。

於2021年6月25日，本公司發行本金總額為400,000,000美元於2022年6月25日到期且固定利率為3.75%的優先票據。於2023年6月30日，本金額373,945,000美元仍未償還且已逾期。

於2021年9月16日，本公司發行本金總額為300,000,000美元於2023年9月16日到期且固定利率為3.975%的優先票據。

於2021年9月16日，本公司發行本金總額為748,000,000美元於2027年1月16日到期且固定利率為5.20%的優先票據。

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，並以質押該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

- (iv) 於2019年10月21日，上海世茂發行本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年10月21日到期且固定利率為4.24%的中期票據。截至2022年12月31日止年度，本集團贖回本金總額為人民幣20,000,000元的中期票據，而剩餘中期票據的到期日延長至2023年10月21日。截至2023年6月30日止六個月，本集團贖回本金總額人民幣50,000,000元的中期票據。於2023年6月30日，本金總額人民幣930,000,000元(2022年12月31日：人民幣980,000,000元)仍未償還。

於2020年1月9日，上海世茂發行本金總額為人民幣500,000,000元於2023年1月9日到期且固定利率為4.12%的中期票據。截至2023年6月30日止六個月，本集團延長中期票據到期日，其中本金總額中的5%將於2023年5月到期，本金總額中的5%將於2023年11月到期及本金總額中的90%將於2024年1月到期。於2023年6月30日，本金總額人民幣500,000,000元(2022年12月31日：人民幣500,000,000元)仍未償還，其中人民幣25,000,000元已逾期。

於2021年3月15日，上海世茂發行本金總額為人民幣970,000,000元於2023年3月16日到期且固定利率為5.15%的中期票據。截至2023年6月30日止六個月，本集團延長中期票據到期日，其中人民幣31,040,000元將於2023年12月或之前到期及人民幣938,960,000元將於2024年3月或之前到期。於2023年6月30日，本金總額人民幣970,000,000元(2022年12月31日：人民幣970,000,000元)仍未償還。

於2021年4月30日，上海世茂發行本金總額為人民幣640,000,000元於2023年5月6日到期且固定利率為5.5%的中期票據。截至2023年6月30日止六個月，本集團延長中期票據到期日，其中人民幣44,800,000元將於2023年12月或之前到期及人民幣595,200,000元將於2024年5月或之前到期。於2023年6月30日，本金總額人民幣640,000,000元(2022年12月31日：人民幣640,000,000元)仍未償還，其中人民幣6,400,000元已逾期。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

11. 借貸(續)

附註：(續)

- (v) 於2015年10月15日，本集團附屬公司上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)發行本金總額為人民幣1,400,000,000元於2020年10月15日到期且固定利率為4.15%的長期債券。第五年完結時，世茂建設有權調整利率，而投資者則有權售回全部或部分長期債券。於2020年10月16日，世茂建設贖回本金總額為人民幣865,801,000元固定利率為4.15%的長期債券。餘下本金總額為人民幣534,199,000元固定利率為4.15%的長期債券於2022年10月16日到期。截至2022年12月31日止年度，該等長期債券的到期日延長至2024年10月16日。截至2023年6月30日止六個月，本集團進一步延長長期債券的到期日，其中本金總額中的4%將於2024年9月或之前到期，本金總額中的20%將於2025年12月或之前到期，本金總額中的25%將於2026年12月或之前到期及本金總額中的51%將於2027年9月或之前到期。

於2019年1月15日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2022年1月15日到期且固定利率為4.65%的長期債券。於2022年1月13日，該筆款項已悉數贖回。於2019年3月19日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年3月19日到期且固定利率為4.64%的長期債券。於2022年3月17日，該筆款項已悉數贖回。於2019年5月22日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年5月22日到期且固定利率為4.15%的長期債券。截至2022年12月31日止年度，第三期長期債券的到期日延長至2023年5月22日。截至2023年6月30日止六個月，本集團進一步延長第三期長期債券的到期日，其中總額約人民幣9,738,000元將於2024年12月到期，總額約人民幣185,015,000元將於2025年12月或之前到期及總額約人民幣292,129,000元將於2026年12月或之前到期。

於2019年9月18日，世茂建設已發行第一期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年9月18日到期且固定利率為4.30%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2024年11月11日到期且固定利率為4.80%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設已發行第三期本金總額為人民幣900,000,000元於2022年11月11日到期且固定利率為4.30%的長期債券。截至2022年12月31日止年度，第一期及第三期長期債券的到期日分別延長至2024年9月19日及2024年11月11日。截至2023年6月30日止六個月，本集團進一步延長各期長期債券(「2019年世茂建設債券」)到期日，其中2019年世茂建設債券本金總額中的4%將於2024年9月或之前到期，2019年世茂建設債券本金總額中的20%將於2025年12月或之前到期，2019年世茂建設債券本金總額中的25%將於2026年12月或之前到期及2019年世茂建設債券本金總額中的51%將於2027年9月或之前到期。

於2020年3月5日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2023年3月5日到期且固定利率為3.60%的長期債券。於2020年7月8日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年7月8日到期且固定利率為3.76%的長期債券。於2020年9月1日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年9月1日到期且固定利率為3.99%的長期債券。於2020年9月24日，上海世茂已發行第四期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年9月24日到期且固定利率為3.94%的長期債券。截至2023年6月30日止六個月，本集團延長各期長期債券到期日，其中總額約人民幣81,277,000元將於2024年12月到期，總額約人民幣1,544,251,000元將於2025年12月或之前到期及總額約人民幣2,438,291,000元將於2026年12月或之前到期。

於2020年3月25日，世茂建設已發行第一期本金總額為人民幣1,700,000,000元於2023年3月24日到期且固定利率為3.23%的長期債券，以及總額為人民幣2,800,000,000元於2025年3月25日到期且固定利率為3.90%的長期債券。於2020年5月11日，世茂建設已發行第二期本金總額為人民幣3,100,000,000元於2023年5月11日到期且固定利率為3.20%的長期債券。於2020年8月27日，世茂建設已發行第三期本金總額為人民幣2,700,000,000元於2023年8月27日到期且固定利率為3.90%的長期債券。截至2023年6月30日止六個月，本集團延長各期長期債券到期日。其中第一期本金總額為人民幣2,800,000,000元的長期債券，本金總額中的2%將於2024年9月或之前到期，本金總額中的7%將於2025年12月或之前到期，本金總額中的15%將於2026年12月或之前到期，本金總額中的25%將於2027年12月或之前到期及本金總額中的51%將於2028年6月或之前到期。其餘本金總額為人民幣7,500,000,000元的長期債券，本金總額中的4%將於2024年9月或之前到期，本金總額中的20%將於2025年12月或之前到期，本金總額中的25%將於2026年12月或之前到期及本金總額中的51%將於2027年9月或之前到期。

於延長到期日後，上述長期債券以若干附屬公司的股權收益權質押作擔保。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

11. 借貸(續)

附註：(續)

- (vi) 於2020年1月17日，上海世茂發行本金總額為人民幣500,000,000元於2022年1月19日到期且固定利率為4.50%之第一期私募票據。於2022年1月18日，該筆款項已悉數贖回。於2020年4月24日，上海世茂發行本金總額為人民幣500,000,000元於2022年4月26日到期且固定利率為3.70%之第二期私募票據。截至2022年12月31日止年度，上海世茂贖回金額為人民幣200,000,000元的第二期私募票據，餘下本金額的到期日延長至2023年。於2023年6月30日，本金額人民幣279,250,000元仍未償還，其中人民幣18,750,000元已逾期。

於2023年6月30日，分別以美元及港元列值的借貸賬面總值為人民幣66,425,455,000元及人民幣32,721,893,000元(2022年12月31日：人民幣64,134,247,000元及人民幣36,162,534,000元)。

12. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註(a))	48,570,866	56,710,341
其他應付賬款(附註(b))	13,117,801	9,911,770
其他應付稅項	8,712,858	9,470,539
應計費用	9,071,822	6,407,436
	79,473,347	82,500,086

附註：

- (a) 根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於90天內	46,618,317	54,509,980
超過90天至1年內	1,952,549	2,200,361
	48,570,866	56,710,341

- (b) 於2023年6月30日，其他應付賬款主要包括收取客戶按金人民幣3,550,840,000元(2022年12月31日：人民幣3,221,837,000元)。除此之外，剩餘金額主要包括股權應付賬款、承建商的訂金、租戶及酒店客戶的租賃按金及代政府機構向客戶收取的費用。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

13. 應付關聯方款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 聯營公司	4,278,892	5,233,417
— 合營企業	8,596,295	15,775,218
— 非控制性權益	1,185,600	919,409
— 由控股股東控制的實體	6,249,859	6,056,020
	20,310,646	27,984,064

應付聯營公司及合營企業款項主要指就採購建材及進行其他經營和融資活動而預收的款項。應付非控制性權益款項主要指非控股股東為物業發展注入的資金。應付由控股股東控制的實體的款項主要指由許榮茂先生實益擁有的實體為本集團一般營運資金用途而注入的資金。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

14. 按性質分類的支出

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本及其他	24,665,952	29,195,456
員工成本—包括董事酬金	2,621,323	3,154,656
廣告、宣傳和佣金成本	480,267	1,131,090
企業及辦公開支	548,184	606,841
銷售物業的稅項及附加	231,082	244,783
折舊及攤銷	541,842	537,177
酒店營運產生的直接開支	399,930	292,245
諮詢費	116,920	219,082
使用權資產攤銷	94,526	78,459
慈善捐款	211	1,000
核數師酬金	—	2,800
罰款	358,425	69,784
金融資產減值虧損撥備	324,205	642,256
物業存貨減值虧損撥備	290,509	—
其他開支	441,405	302,161
總計	31,114,781	36,477,790

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

15. 其他收入／其他收益或虧損－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
已收政府補助金	41,567	159,344
其他收益－淨額		
視作出售合營企業及聯營公司淨虧損	–	(288,315)
沒收按金及合約終止收入(附註)	29,476	32,159
出售附屬公司淨收益(附註22(a))	17,734	3,402,931
出售聯營公司淨收益／(虧損)	6,381	(157,105)
清算一間附屬公司之虧損(附註22(b))	(382,282)	–
衍生金融工具(虧損)／收益	(31,469)	80,672
出售合營企業淨收益	5,770	828,250
其他	48,134	83,234
	(306,256)	3,981,826
	(264,689)	4,141,170

附註：

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

16. 融資成本／(收入)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
短期銀行存款利息收入	(97,845)	(161,958)
借貸利息	6,135,232	7,963,138
優先票據利息	1,125,214	1,056,772
已付／應付租賃負債的利息費用	3,461	14,420
	7,263,907	9,034,330
淨匯兌虧損(附註)	3,894,137	4,661,444
減：利息及匯兌虧損資本化	(2,594,890)	(3,914,667)
融資成本	8,563,154	9,781,107
融資成本淨額	8,465,309	9,619,149

附註：

淨匯兌虧損主要指換算外幣借貸的影響。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

17. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
– 中國企業及預扣所得稅	153,624	780,705
– 中國土地增值稅	406,943	739,862
	560,567	1,520,567
遞延所得稅		
– 中國企業及預扣所得稅	337,560	206,748
	898,127	1,727,315

香港利得稅

由於本集團於截至2023年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備(截至2022年6月30日止六個月：無)。

中國企業所得稅

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

中國土地增值稅

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

中國預扣所得稅

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

海外控股公司出售於中國投資的收益，以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。

18. 股息

截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月，並無宣派任何股息。

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

19. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(12,057,786)	(9,792,344)
普通股的加權平均數(千股)	3,787,589	3,787,589
每股基本虧損(人民幣元)	(3.18)	(2.59)

每股攤薄虧損就根據股份計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。由於股份計劃項下授出的股份所引致的反攤薄影響，故並無呈列截至2023年6月30日止六個月的每股攤薄虧損。

由於股份計劃項下授出的股份及附屬公司未償還可轉換債券的轉換所引致的反攤薄影響，故並無呈列截至2022年6月30日止六個月的每股攤薄虧損。

20. 或然事項及財務擔保合同

(a) 本集團有以下或然負債：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
提供予若干買家的按揭融資擔保	37,083,227	35,739,362

附註：

本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權保留法定業權及收回有關物業的所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款的日期開始，至本集團為承按人取得「房地產權證」或本集團於建築竣工後取得「大產權證」為止。在拖欠還款的情況下，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在中期簡明綜合財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 於2023年6月30日，本集團就若干合營企業及聯營公司的銀行及其他借貸向該等公司提供財務擔保，該等借貸金額約為人民幣23,954,120,000元(2022年12月31日：約人民幣24,962,691,000元)，於2023年至2026年到期。預期該等擔保不會導致本集團資源的重大流出，且由於財務擔保合同虧損的估計公允價值並不重大，故此並無就此確認財務負債。

(c) 訴訟或然事項

截至中期簡明綜合財務報表核准之日，本集團正處理與綜合借貸或財務擔保及其他事項有關的各項法律訴訟。董事已評估上述訴訟事項對截至2023年6月30日止六個月中期簡明綜合財務報表的影響。由於本集團正積極與相關債權人商討並尋求多種方式以解決該等訴訟，董事認為該等訴訟(個別或共同)不會對本集團現階段的經營業績、現金流量及財務狀況產生重大不利影響。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

21. 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	241,241	476,257
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	5,391,020	5,745,419
— 由本集團發展作銷售用途的物業	38,596,635	39,414,335
	44,228,896	45,636,011

22. 重大出售／清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易

截至2023年6月30日止六個月，本集團的重大出售／清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易如下。

(a) 出售附屬公司(失去控制權)

截至2023年6月30日止六個月，本集團失去若干附屬公司的控制權。該項出售導致現金流出淨額約人民幣153,572,000元和淨收益約人民幣17,734,000元。

所出售之資產淨值和出售之收益與現金流出對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	193,172
存貨	3,682,479
物業及設備	152
遞延所得稅資產	30,304
應收本集團款項	207,954
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	14,728
預付所得稅	662
應付貿易賬款及其他應付賬款	(353,390)
合約負債	(977,821)
應付關聯方款項	(324,136)
應付本集團款項	(45,135)
應付所得稅	(1,708)
借貸	(371,000)
可識別資產淨值	2,056,261
非控制性權益	(501,103)
本公司權益持有人應佔資產淨值	1,555,158
現金代價	83,480
代價被以下各項抵銷：	
— 應付所出售附屬公司款項	207,912
— 應付關聯方款項	512,600
— 借貸	768,900
所出售之資產淨值	(1,555,158)
出售收益淨額	17,734
已收現金代價	39,600
減：所出售實體之現金及現金等價物	(193,172)
出售導致現金流出淨額	(153,572)

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

22. 重大出售／清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(b) 清算一間附屬公司

截至2023年6月30日止六個月，中國法院根據適用法律裁定本公司於中國的一間非全資附屬公司須進行清算。董事認為，裁定後，本集團對該附屬公司失去控制權，因此終止將該附屬公司納入合併範圍。該清算導致現金流出淨額約人民幣132,129,000元及虧損淨額約人民幣382,282,000元。

已終止納入合併的資產淨值以及清算虧損及現金流出的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	132,129
存貨	1,432,927
物業及設備	102
遞延所得稅資產	31,098
應收本集團款項	114,866
應收關聯方款項	305,969
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	88,977
預付所得稅	5,529
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,118,160)
合約負債	(349,576)
應付所得稅	(137,602)
可識別資產淨值	506,259
非控制性權益	(123,977)
本公司權益持有人應佔資產淨值	382,282
代價	-
已終止納入合併的資產淨值	(382,282)
清算一間附屬公司虧損	(382,282)
終止納入合併導致現金流出淨額	(132,129)

中期簡明綜合財務資料附註(續)
截至2023年6月30日止六個月

22. 重大出售／清算附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

(c) 與非控制性權益進行的交易

(i) 非控制性權益注資

截至2023年6月30日止六個月，非控制性權益向本集團多次注資，總額為人民幣3,335,000元。

(ii) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

期內，本集團所有者權益變動對本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	收購日 人民幣千元 (未經審核)
所收購非控制性權益的賬面值	481,962
以應收非控制性權益款項結算的代價	(112,164)
本期間支付／應付予非控制性權益的代價	(357,778)
已付代價不足致使權益增加	12,020

附註：

截至2023年6月30日止六個月，本集團以總代價約人民幣469,942,000元收購附屬公司其他權益。本集團確認非控制性權益減少約人民幣481,962,000元及本公司權益持有人應佔權益增加約人民幣12,020,000元。

23. 關聯方交易

本集團由Gemfair Investments Limited(在英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司53.87%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(a) 除於中期簡明綜合財務報表其他內容所披露者外，本集團已訂立以下主要關聯方交易。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
品牌管理費收入	2,798	94,633
向關聯公司出售建材	5,289	42,996
	8,087	137,629

中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至2023年6月30日止六個月

23. 關聯方交易 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	7,856	9,077
— 退休計劃供款	266	227
	8,122	9,304

24. 報告期後事項

於截至2023年6月30日止六個月後，本公司積極推進本集團境外債務的擬議重組工作，並持續與各類債權人及其各自的顧問進行建設性對話，包括但不限於由本公司發行以美元計值的優先票據的持有人組成的特別小組(「特別小組」)及由多間合共持有本集團境外債務重要部分的境外銀行組成的協調委員會(「協調委員會」)，旨在穩定本公司的局勢、緩解當前流動資金事宜及尋求實施一個能公平對待債權人並保障所有相關方利益的重組方案。

本公司已將重組方案的草案發送予特別小組及協調委員會的顧問傳閱。各方正持續努力縮窄現時重組方案項下所擬各項經濟條款的分歧。

25. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2023年8月31日獲本公司董事會批准。



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

