

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2025年6月30日止六個月

中期業績公告

#### 業績摘要

1. 2025年上半年合約銷售額為人民幣135.23億元。合約銷售面積為110.9萬平方米。
2. 本集團營業額約為人民幣148.27億元。
3. 酒店經營、商業運營、物業管理及其他收入為人民幣59.22億元(2024年上半年：人民幣60.21億元)，較2024年上半年下降約1.6%。
4. 本集團毛虧約為人民幣9.08億元(2024年上半年：毛利為人民幣1,500萬元)。
5. 歸屬於本公司權益持有人之期間虧損約為人民幣89.34億元(2024年上半年：人民幣226.68億元)。與2024年上半年相比，虧損大幅收窄約60.6%。
6. 於2025年6月30日，本集團的土地儲備約為4,002萬平方米(權益前)。
7. 董事會不建議就2025年上半年派發任何中期股息。

## 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、物業管理、酒店經營及商業運營業務。截至2025年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣148.27億元。期內物業銷售收入為人民幣89.05億元，佔收入總額的60.1%，入賬銷售面積為76.7萬平方米。

##### 2) 合約銷售表現

2025年上半年，房地產行業在政策支持與市場調整的雙重作用下，延續「止跌回穩」態勢，但商品房銷售端仍未出現實質性復甦。面對行業規模收縮的新常態，本集團堅定以產品創新為核心驅動力，深度洞察客戶需求，聚焦居住體驗核心敏感點，持續提升產品品質。在市場信心尚未完全恢復的背景下，期內累計實現合約銷售額人民幣135.23億元，實現合約銷售面積110.9萬平方米。

##### 3) 資源盤活與審慎運營

為應對市場行情下滑及資源壓力，本集團於2025年上半年繼續保持審慎的經營策略，加大對存量項目的精細化管理，通過資產盤點、低效資產處置、開發節奏優化等舉措深度挖潛，在保障持續供應的前提下，持續保持及提升生產增加值，推動資產價值最大化。截至2025年6月30日，本集團旗下擁有逾213個項目，共約4,002萬平方米(權益前)的土地儲備，為後續銷售及開發提供必要支持。

#### 4) 產品力提升與交付保障

當前在房地產領域，新質生產力正在重新定義地產開發的過程，本集團順勢而為，堅定以新質生產力賦能住宅開發，以產品品質提升作為核心抓手，圍繞客戶核心需求，打磨出有市場競爭力、受客戶認可的產品。具體實踐中，新開項目通過戶型迭代、景觀升級、智慧社區系統植入，構建差異化賣點；加推項目則通過優化小空間利用、豐富社區場景、強化交付後服務，切實增強客戶黏性。截至2025年6月30日，本集團在建面積約1,321萬平方米，當期竣工面積約150萬平方米，以穩定的產品兌現力夯實市場口碑。

#### 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。

2025年上半年，中國房地產行業整體依舊呈現調整態勢，中國城市發展邏輯將從「建新城」轉向「改舊城」，從「房地產驅動」轉向「城市運營」，從「規模擴展」轉向「以人為本」。在這一過程中，物業管理服務公司憑藉紮根社區、貼近居民的天然優勢，成為城市治理體系中不可或缺的重要幫手，協助基層治理轉變，提升城市治理的整體效能。

2025年上半年，世茂服務以市場拓展為核心任務，扎實推進，拼搏進取。世茂服務中期實現收入為人民幣3,619.8百萬元，毛利潤為人民幣709.0百萬元，期間利潤為人民幣22.3百萬元。在管建築面積為222.3百萬平方米，合約建築面積為343.4百萬平方米。

未來，世茂服務將把服務的專業度轉化為業務壁壘、將情感聯結轉化為生態發展動能、將空間運營轉化為價值創造，真正實現從物業管理者到融合服務商的蛻變，在行業發展中佔據先機。

## 酒店經營

截至2025年6月30日，本集團自持並已開業的酒店共23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，客房數量近8,000間。另外，租賃直營酒店有4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、武漢江灘世茂凡象酒店，客房數量近800間。

步入2025年，中國酒店市場仍處於緩慢恢復階段，上半年整體的每房收入(RevPAR)同比下降5%，入住率和平均房價均呈下滑趨勢。在此背景下，世茂酒店通過靈活定價策略與境外客源拓展，保持了經營基本面的穩定：上半年平均出租率為67%，與2024年同期持平；實現總收入人民幣10.57億元，同比降低1.6%。

世茂酒店持續夯實服務品質，並以產品創新錨定中長期增長。在去年推出的感恩回饋通兌爆款產品的基礎上，今年進一步豐富產品矩陣，新增自助早餐通兌卡、自助午晚餐通兌卡等；同時重點發力零售業務，研發並推出高質價比的零售商品，在滿足更多消費場景需求的同時，優化酒店收入結構、實現創收。

## 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美好生活需求作為發展動力。

2025年上半年，本公司商業運營保持平穩，在管項目客流與銷售數據向好發展。報告期內，本公司在管商業項目客流同比增長5%，累計銷售額較去年同期微跌1%。截至2025年6月末，本公司在管商業項目整體出租率接近90%，寫字樓整體出租率70%。本公司在管寫字樓位於所處城市的核心區位，上半年通過靈活租賃策略、強化租戶關係等多種方式，力保出租率穩定。同時，本公司在管文娛項目通過更新遊樂內容、線上營銷推廣、加大媒體投放及異業合作等方式，激發經營活力，實現多渠道增收。

未來，世茂商業將抓住政策導向良機，堅持「一樓一策、一戶一策」，繼續把提升出租率和降低空置面積擺在優先位置，協同商戶經營，提振商戶信心。在經營管理層面，持續以現金流為核心，強化租金收繳、優化成本支出。樂園項目則將聚焦節點營銷、異業拓展及衍生品開發，力爭實現超額收益。

## 財務分析

主要綜合損益表數據載列如下：

	2025年上半年 人民幣百萬元	2024年上半年 人民幣百萬元
收入	14,827	29,195
(毛虧)／毛利	(908)	15
經營虧損	(5,254)	(14,232)
歸屬於本公司權益持有人之虧損	(8,934)	(22,668)
每股虧損－基本(人民幣元)	(2.36)	(5.98)

### 收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣148.27億元(2024年上半年：人民幣291.95億元)，較2024年同期減少49.2%。其中60.1%(2024年上半年：79.4%)的收入來自物業銷售，39.9%(2024年上半年：20.6%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他。

收入的組成載列如下：

	2025年上半年 人民幣百萬元	2024年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	8,905	23,174
酒店經營收入	1,057	1,074
商業運營收入	812	826
物業管理收入及其他	4,053	4,121
合計	<u>14,827</u>	<u>29,195</u>

\* 收入不包括來自本集團的收入。

### (i) 物業銷售

截至2025年及2024年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2025年上半年		2024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
江浙滬區域	204,995	3,705	268,189	3,965
東南區域	141,924	1,946	486,836	4,118
中西部區域	252,041	1,746	472,984	5,103
北部區域	167,594	1,508	280,240	9,988
合計	<u>766,554</u>	<u>8,905</u>	<u>1,508,249</u>	<u>23,174</u>

(ii) 酒店收入

截至2025年6月30日止六個月，酒店經營收入約為人民幣10.57億元(2024年上半年：人民幣10.74億元)，輕微下降約1.6%。

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2025年 上半年 人民幣 百萬元	2024年 上半年 人民幣 百萬元
上海康萊德酒店	2006年9月	168	161
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	131	124
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	102	93
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	70	66
廈門康萊德酒店	2016年8月	68	65
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	50	50
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	47	51
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	46	52
福州世茂洲際酒店	2014年1月	46	49
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	39	41
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	38	47
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	31	39
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	31	33
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	29	28
世茂成都茂御酒店	2018年8月	27	30
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	21	25
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	14	10
世茂泰州茂御酒店	2014年8月	11	13
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	8	11
世茂成都龍泉驛睿選酒店	2021年10月	6	6
其他		74	80
合計		<u>1,057</u>	<u>1,074</u>

### (iii) 商業運營收入

截至2025年6月30日止六個月，商業運營收入由2024年同期的人民幣8.26億元輕微減少約1.7%至人民幣8.12億元。租金收入減少1.4%，而商業運營相關服務收入減少2.5%。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2025年 上半年 人民幣 百萬元	2024年 上半年 人民幣 百萬元
<b>租金收入</b>			
上海世茂廣場	2004年12月	128	109
成都世茂廣場	2021年4月	67	55
濟南世茂廣場	2014年5月	66	71
北京世茂大廈	2009年7月	59	63
上海世茂大廈	2018年12月	40	50
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	33	34
深圳世茂前海中心	2020年7月	31	49
昆山世茂廣場	2012年4月	24	27
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	24	27
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	23	25
南京海峽城(商業)	2014年12月	21	26
廈門集美世茂廣場	2021年4月	17	18
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	17	18
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	16	12
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	12	10
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	4	4
雜項租金收入		34	27
<b>租金收入小計</b>		<b>616</b>	<b>625</b>
商業運營相關服務收入		196	201
<b>合計</b>		<b>812</b>	<b>826</b>

#### **(iv) 物業管理收入及其他**

截至2025年6月30日止六個月，物業管理收入及其他由2024年同期的人民幣41.21億元減少約1.7%至人民幣40.53億元，主要由於城市服務收入下降所致。

#### **銷售成本**

銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣291.80億元下跌46.1%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣157.35億元，與收入下降趨勢一致。

#### **毛利率**

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為-6.1%(2024年上半年毛利率：0.1%)。毛利率下降是由於中西部區域及北部區域確認的物業銷售價格下降所致。

#### **投資物業公允價值虧損－淨額**

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得公允價值虧損總額約人民幣2.38億元(2024年上半年：人民幣3,600萬元)，主要由於當地商業物業市場低迷導致若干投資物業的公允價值下降。扣除遞延所得稅約人民幣5,900萬元後的公允價值虧損淨額合共為人民幣1.79億元(2024年上半年：人民幣2,700萬元)。

#### **其他收入／其他收益或(虧損)－淨額**

截至2025年6月30日止六個月，本集團確認其他收益淨額約人民幣3.57億元(2024年上半年：其他虧損淨額人民幣109.17億元)，主要包括若干附屬公司被裁定破產並進入接管程序所產生的清算收益淨額約人民幣3.86億元。於可比期間，已確認債務清償虧損約人民幣96.54億元。

#### **營銷及市場推廣成本和行政開支**

截至2025年6月30日止六個月，本集團的營銷及市場推廣成本由2024年同期約人民幣3.43億元上升22.6%至約人民幣4.20億元。該上升主要由於在市場不景氣情況下，銷售面臨更大挑戰，導致渠道成本上升。

截至2025年6月30日止六個月，得益於本集團持續注重組織與業務效率的提升，本集團的行政開支由2024年同期約人民幣19.12億元下降14.2%至約人民幣16.41億元。

## 金融資產減值撥備

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2025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17.58億元。

## 無形資產減值虧損

截至2025年6月30日止六個月，無形資產減值虧損為人民幣3,500萬元(2024年上半年：無)。

減值虧損主要由於世茂服務於過往年度業務合併產生的商譽的減值虧損。基於審慎原則，世茂服務對經營業績不達預期的被收購公司計提部分商譽減值準備。

## 融資成本－淨額

截至2025年6月30日止六個月，融資成本淨額由2024年同期約人民幣86.33億元減少至約人民幣31.81億元，下降主要是由於以下原因：部分借貸的實際利率下降；部分高利息成本借貸通過處置資產方式清償；及因2025年上半年人民幣兌美元升值而錄得借貸匯兌收益，而2024年同期則確認匯兌虧損。

## 稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣9.09億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣4.95億元(2024年上半年：人民幣11.11億元，其中土地增值稅為人民幣6.05億元)。土地增值稅的減少與物業銷售收入的減少趨勢一致。

## 歸屬於本公司權益持有人之虧損

截至2025年6月30日止六個月，歸屬於本公司權益持有人之虧損由截至2024年6月30日止六個月約人民幣226.68億元減少至約人民幣89.34億元。虧損減少主要是由於其他虧損減少所致。

## 流動資金及財務資源

於2025年6月30日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金)合共約為人民幣153.57億元，較2024年12月31日約人民幣157.52億元減少約人民幣3.95億元，其中受限制現金約為人民幣41.29億元(2024年12月31日：人民幣43.99億元)及預售監管資金約為人民幣41.35億元(2024年12月31日：人民幣53.18億元)。

於2025年6月30日，借貸總額約為人民幣2,496.29億元，較2024年12月31日約人民幣2,520.51億元減少約人民幣24.22億元。

於2025年6月30日，本集團的資產借貸比率(借貸總額除以總資產)約為59.1%(2024年12月31日：57.8%)。於2025年6月30日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為0.9倍(2024年12月31日：0.9倍)。

## 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，並會於必要時採取措施以減低匯率波動的風險。

## 資產抵押

於2025年6月30日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣2,182.62億元，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1,369.01億元)作抵押，及／或以本集團若干附屬公司的股份或股權質押作抵押。

## 資本及物業開發開支承擔

截至2025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268.90億元。

## 僱員及薪酬政策

截至2025年6月30日，本集團共僱用40,141名僱員，其中816名從事物業開發。期內，薪酬總額約為人民幣21.89億元。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」)已分別於2011年12月30日及2021年5月3日(「2021年世茂集團股份獎勵計劃」)採納兩個本公司股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，而2021年世茂集團股份獎勵計劃已於2024年5月3日終止。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。

## 未經審核中期業績

董事會提呈本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同過往年度同期比較數字。該等中期財務報表未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

### 中期簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至2025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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	<b>14,826,914</b>	29,194,689
銷售成本	8	<b>(15,734,618)</b>	(29,179,830)
(毛虧)／毛利		<b>(907,704)</b>	14,859
投資物業公允價值虧損－淨額		<b>(238,372)</b>	(35,738)
其他收入／其他收益或(虧損)－淨額	7	<b>357,041</b>	(10,916,673)
營銷及市場推廣成本	8	<b>(420,494)</b>	(342,866)
行政開支	8	<b>(1,641,061)</b>	(1,912,031)
金融資產減值撥備	8	<b>(1,758,075)</b>	(517,144)
無形資產減值虧損	8	<b>(34,742)</b>	–
其他營運開支	8	<b>(610,669)</b>	(522,762)
<b>經營虧損</b>		<b>(5,254,076)</b>	(14,232,355)
融資收入		<b>1,109,238</b>	66,650
融資成本		<b>(4,289,935)</b>	(8,699,988)
融資成本－淨額	9	<b>(3,180,697)</b>	(8,633,338)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績		<b>(402,399)</b>	(238,342)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(8,837,172)</b>	(23,104,035)
所得稅開支	10	<b>(908,744)</b>	(1,110,649)
<b>期間虧損</b>		<b>(9,745,916)</b>	(24,214,684)

未經審核  
截至6月30日止六個月  
2025年                      2024年  
附註 人民幣千元      人民幣千元

期間其他全面(虧損)/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，扣除稅項  
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面  
(虧損)/收入

(46)                      (8)

(31,622)                      44,241

可重新歸類至損益的項目

換算海外業務的匯兌差異

(1,526)                      13,503

期間全面虧損總額

(9,779,110)                      (24,156,948)

歸屬於以下人士之期間虧損：

本公司權益持有人  
非控制性權益

(8,934,138)                      (22,667,515)

(811,778)                      (1,547,169)

(9,745,916)                      (24,214,684)

歸屬於以下人士之期間全面虧損總額：

本公司權益持有人  
非控制性權益

(8,956,636)                      (22,624,743)

(822,474)                      (1,532,205)

(9,779,110)                      (24,156,948)

歸屬於本公司權益持有人的虧損之每股虧損

—基本(人民幣元)

11                      (2.36)                      (5.98)

—攤薄(人民幣元)

11                      (2.36)                      (5.98)

中期簡明綜合財務狀況表  
於2025年6月30日

	未經審核 2025年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2024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	13,661,655	13,904,656
使用權資產	4,283,884	4,349,689
投資物業	40,817,782	41,735,180
無形資產	2,197,258	2,155,161
按權益法入賬的投資	15,619,369	16,132,916
應收關聯方款項	5,634,732	5,644,798
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	260,013	260,059
遞延所得稅資產	506,699	1,060,771
其他非流動資產	2,137,197	2,174,041
	<u>85,118,589</u>	<u>87,417,271</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	207,614,916	218,513,766
應收貿易賬款及其他應收賬款以及 預付款項	4 38,965,271	40,838,595
收購土地使用權之預付款項	3,096,513	3,775,484
預付所得稅	1,255,686	1,429,828
應收關聯方款項	67,206,802	67,480,889
受限制現金	4,128,538	4,398,874
現金及現金等價物	11,228,176	11,352,828
	<u>333,495,902</u>	<u>347,790,264</u>
歸類為持作出售的處置組資產	6 3,413,655	1,221,462
	<u>336,909,557</u>	<u>349,011,726</u>
<b>總資產</b>	<u>422,028,146</u>	<u>436,428,997</u>

		未經審核 2025年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2024年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
歸屬於本公司權益持有人的權益			
股本		384,165	384,165
儲備		<u>(30,956,993)</u>	<u>(22,038,498)</u>
		<b>(30,572,828)</b>	<b>(21,654,333)</b>
非控制性權益		<u>23,970,902</u>	<u>25,000,269</u>
<b>總權益</b>		<u><b>(6,601,926)</b></u>	<u>3,345,936</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸		29,915,460	41,835,621
租賃負債		24,633	25,628
遞延所得稅負債		<u>6,925,517</u>	<u>6,987,554</u>
		<b>36,865,610</b>	<b>48,848,803</b>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	85,577,812	83,083,588
合約負債		42,534,095	48,355,145
應付股息		878,778	892,268
應付所得稅		20,318,862	20,015,870
借貸		219,713,281	210,215,789
租賃負債		22,691	31,531
應付關聯方款項		<u>19,767,533</u>	<u>20,425,864</u>
		<b>388,813,052</b>	<b>383,020,055</b>
歸類為持作出售的處置組負債	6	<u>2,951,410</u>	<u>1,214,203</u>
		<b>391,764,462</b>	<b>384,234,258</b>
<b>總負債</b>		<u><b>428,630,072</b></u>	<u>433,083,061</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>422,028,146</b></u>	<u><b>436,428,997</b></u>

## 附註

### 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、商業運營、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報表均以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

### 2 會計政策

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。

#### 2.1 持續經營基準

截至2025年6月30日止六個月,本集團產生歸屬於本公司權益持有人之虧損約人民幣89億元。於2025年6月30日,本集團的借貸合共約為人民幣2,496億元,其中約人民幣2,197億元將於未來12個月內到期償還,而其現金總額(含現金及現金等價物以及受限制現金)約為人民幣154億元。於2025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1,793億元。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。

鑒於上述情況,本公司董事(「董事」)已制定多項計劃和措施緩解流動性壓力和改善財務狀況。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) 於2025年7月21日,本集團擬議的境外債務重組計劃(「重組計劃」)的所有先決條件均已獲達成,重組計劃生效。因此,本集團在重組計劃下的境外債務,包括本金總額約為68億美元的美元計價優先票據,以及來自各家境外銀行及金融機構本金總額分別約為21億美元和204億港元的借款,連同相關應計利息,於2025年下半年將由相關計劃債權人全額解除,作為代價,上述債務將以發行新的短期工具、長期工具以及零息強制可換股債券予以替代;

- (ii) 在重組計劃生效的同時，本集團應付本公司控股股東的總額約為78億港元的款項和應付股息將於2025年下半年被解除，以換取控股股東票據及控股股東強制可換股債券；
- (iii) 除重組計劃外，本集團亦一直在積極與其他境內貸款人和債權人就借貸展期或重組進行協商。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或重組計劃。考慮到成功的案例、本集團的信用歷史以及與相關貸款人和債權人的長期合作關係，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或重組協議；
- (iv) 2024年，住房和城鄉建設部與國家金融監管總局聯合部署推動落實城市房地產融資協調機制，推進房地產項目獲取金融機構的資金支持。截至該等綜合財務報表之日，本集團已提取地方政府白名單下貸款總額約人民幣4.51億元；
- (v) 本集團將繼續專注於加速銷售和保障交付工作；
- (vi) 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；及
- (vii) 本集團將積極面對現時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。

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2025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。

## 2.2 採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

本期間，本集團已採納由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關且於自2025年1月1日開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。該等香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計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會計準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則會計準則的影響，但尚未能闡明該等新訂香港財務報告準則會計準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 3 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大部分綜合資產位於中國，故並無呈列地區資料。

主要經營決策者根據有關收入及除所得稅前(虧損)/利潤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

本集團收入包括下列期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	8,905,408	23,174,321
酒店經營收入	1,057,192	1,074,075
商業運營收入	811,860	825,594
物業管理收入及其他	4,052,454	4,120,699
	<b>14,826,914</b>	<b>29,194,689</b>

(b) 分部資料

截至2025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 ([上海 世茂])**	未分配***	合計
	上海 世茂股份 有限公司 ([上海 世茂])*	其他			
	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)
收入					
—物業銷售					
—於某個時間點確認	2,614,668	6,290,740	—	—	8,905,408
—酒店經營收入	108,511	948,681	—	—	1,057,192
—商業運營收入	606,115	205,745	—	—	811,860
—物業管理收入及其他	272,946	280,244	3,619,813	—	4,173,003
銷除前總收入	<u>3,602,240</u>	<u>7,725,410</u>	<u>3,619,813</u>	<u>—</u>	<u>14,947,463</u>
銷除					<u>(120,549)</u>
總收入					<u>14,826,914</u>
經營(虧損)/利潤	(228,890)	(5,094,187)	39,696	29,305	(5,254,076)
融資收入	3,084	1,091,212	12,720	2,222	1,109,238
融資成本	(1,018,436)	(3,256,727)	(14,772)	—	(4,289,935)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績	13,265	(407,529)	(8,135)	—	(402,399)
除所得稅前(虧損)/利潤	<u>(1,230,977)</u>	<u>(7,667,231)</u>	<u>29,509</u>	<u>31,527</u>	<u>(8,837,172)</u>
所得稅開支					<u>(908,744)</u>
期間虧損					<u>(9,745,916)</u>
其他分部項目如下：					
資本開支	1,480	11,311	317,441	—	330,232
投資物業公允價值虧損—淨額	(110,587)	(127,785)	—	—	(238,372)
折舊及攤銷費用	47,609	194,766	92,477	5,066	339,918
使用權資產攤銷	4,545	51,419	14,633	—	70,597
金融資產減值撥備	963,021	599,728	195,326	—	1,758,075
無形資產減值虧損	—	—	34,742	—	34,742
發展中物業及持作銷售用途的 落成物業減值虧損撥備	<u>252,186</u>	<u>2,130,140</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,382,326</u>

\* 於2025年6月30日本集團擁有上海世茂66.18%實際股權。

\*\* 於2025年6月30日本集團擁有世茂服務58.41%實際股權。

\*\*\* 未分配主要指企業層面活動。

截至2024年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發及投資		世茂服務**	未分配***	合計
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入					
—物業銷售					
—於某個時間點確認	1,784,772	21,389,549	—	—	23,174,321
—酒店經營收入	113,874	960,201	—	—	1,074,075
—商業運營收入	624,096	201,498	—	—	825,594
—物業管理收入及其他	188,262	5,556	4,031,765	—	4,225,583
銷除前總收入	<u>2,711,004</u>	<u>22,556,804</u>	<u>4,031,765</u>	<u>—</u>	<u>29,299,573</u>
銷除					<u>(104,884)</u>
總收入					<u>29,194,689</u>
經營(虧損)/利潤	(537,413)	(13,880,595)	252,032	(66,379)	(14,232,355)
融資收入	6,649	31,705	22,115	6,181	66,650
融資成本	(281,023)	(7,713,328)	(19,171)	(686,466)	(8,699,988)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績	<u>(156,871)</u>	<u>(88,521)</u>	<u>7,050</u>	<u>—</u>	<u>(238,342)</u>
除所得稅前(虧損)/利潤	(968,658)	(21,650,739)	262,026	(746,664)	(23,104,035)
所得稅開支					<u>(1,110,649)</u>
期間虧損					<u>(24,214,684)</u>
其他分部項目如下：					
資本開支	652	19,634	65,491	—	85,777
投資物業公允價值(虧損)/收益—淨額	(42,917)	7,179	—	—	(35,738)
折舊及攤銷費用	54,264	295,164	158,037	—	507,465
使用權資產攤銷	2,593	52,239	18,860	—	73,692
金融資產減值撥備	206,132	210,428	100,584	—	517,144
發展中物業及持作銷售用途的 落成物業減值虧損撥備	292,067	2,896,020	—	—	3,188,087
使用權資產減值虧損	<u>999,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>999,589</u>

\* 於2024年6月30日本集團擁有上海世茂66.18%實際股權。

\*\* 於2024年6月30日本集團擁有世茂服務62.87%實際股權。

\*\*\* 未分配主要指企業層面活動。

於2025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	677,081	14,459,505	482,783	15,619,369
無形資產	1,588	41,497	2,154,173	2,197,258
其他分部資產	69,920,908	320,941,417	8,442,487	399,304,812
分部資產總值	<u>70,599,577</u>	<u>335,442,419</u>	<u>11,079,443</u>	<u>417,121,439</u>
遞延所得稅資產				506,699
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				260,013
歸類為持作出售的處置組資產				3,413,655
其他資產				<u>726,340</u>
總資產				<u>422,028,146</u>
借貸	28,875,747	141,461,715	-	170,337,462
其他分部負債	43,843,823	106,251,466	3,320,848	153,416,137
分部負債總額	<u>72,719,570</u>	<u>247,713,181</u>	<u>3,320,848</u>	<u>323,753,599</u>
企業借貸				79,291,279
遞延所得稅負債				6,925,517
歸類為持作出售的處置組負債				2,951,410
其他負債				<u>15,708,267</u>
總負債				<u>428,630,072</u>

於2024年12月31日的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 (經審核)	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)		
按權益法入賬的投資	688,126	14,943,361	501,429	16,132,916
無形資產	2,054	51,945	2,101,162	2,155,161
其他分部資產	71,576,081	335,232,299	7,970,915	414,779,295
分部資產總值	<u>72,266,261</u>	<u>350,227,605</u>	<u>10,573,506</u>	<u>433,067,372</u>
遞延所得稅資產				1,060,771
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				260,059
歸類為持作出售的處置組資產				1,221,462
其他資產				819,333
總資產				<u>436,428,997</u>
借貸	29,698,041	142,583,156	–	172,281,197
其他分部負債	44,070,736	112,149,669	2,780,268	159,000,673
分部負債總額	<u>73,768,777</u>	<u>254,732,825</u>	<u>2,780,268</u>	<u>331,281,870</u>
企業借貸				79,770,213
遞延所得稅負債				6,987,554
歸類為持作出售的處置組負債				1,214,203
其他負債				13,829,221
總負債				<u>433,083,061</u>

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歸類為持作出售的處置組資產。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸、遞延所得稅負債及歸類為持作出售的處置組負債。

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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)	<u>42,534,095</u>	<u>48,355,145</u>

附註：於2025年6月30日已披露的合約負債已扣除了人民幣27億元(2024年12月31日：約人民幣31億元)的增值稅。

#### 4 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註(a))	8,705,828	8,684,777
土地使用權的投標押金(附註(b))	3,718,263	3,720,756
建築成本的預付款項	8,940,276	9,010,356
應收貸款(附註(c))	360,985	361,767
預售所得款項的預付稅項及附加稅	737,266	742,499
已付保證金	7,016,243	8,284,367
處置股權應收款	220,884	222,808
代業主墊付款	422,220	417,086
其他應收賬款	12,653,175	12,099,929
	<u>42,775,140</u>	43,544,345
減值撥備	(3,809,869)	(2,705,750)
	<u><b>38,965,271</b></u>	<u>40,838,595</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。於各期末日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	5,848,837	5,834,694
超過180天至365天內	1,259,080	1,256,036
超過365天	1,597,911	1,594,047
	<u><b>8,705,828</b></u>	<u>8,684,777</u>

於2025年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣3,178,027,000元(2024年12月31日：人民幣3,663,029,000元)。

- (b) 土地使用權的投標押金主要指本集團為購買租賃土地而向多個政府相關實體繳交的押金。
- (c) 於2025年6月30日，應收貸款人民幣360,985,000元(2024年12月31日：人民幣361,767,000元)以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為10.0%至18.0%，並須於一年內償還。

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2025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。

## 5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註(a))	31,776,413	33,928,563
其他應付賬款(附註(b))	11,195,527	10,786,223
其他應付稅項	6,027,092	6,410,906
應計費用	36,578,780	31,957,896
	<b>85,577,812</b>	<b>83,083,588</b>

附註：

(a) 根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於90天內	10,645,099	14,240,868
超過90天至1年內	18,423,964	17,652,608
超過1年	2,707,350	2,035,087
	<b>31,776,413</b>	<b>33,928,563</b>

(b) 於2025年6月30日，其他應付賬款主要包括應付已清盤附屬公司或已出售附屬公司款項人民幣4,557,342,000元(2024年12月31日：人民幣3,798,845,000元)及收取客戶按金人民幣2,698,117,000元(2024年12月31日：人民幣2,653,344,000元)。除此之外，剩餘款項主要包括股權應付款項、承建商的訂金、租戶及酒店客戶的租賃按金以及代政府機構向客戶收取的費用。

## 6 歸類為持作出售的處置組資產和負債

於2025年6月30日，於2024年訂立的部分債務重組安排仍待本集團履行所需先決條件後，方告完成。該等安排的相關存貨及投資物業於該日價值約為人民幣9.7億元，其餘所有相關資產及負債均已於截至2025年6月30日止六個月內處置完畢。

除上述情況外，本集團與一名獨立第三方訂立了若干股權轉讓協議及補充協議。根據協議，本集團有條件同意出售，而該獨立第三方有條件同意購買本公司一家間接非全資附屬房地產開發公司的100%股權，對價為人民幣4.622億元。

就此，本集團管理層將相關資產及負債歸類為持作出售資產及負債，並於2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表中單獨列報。被歸類為持作出售的主要資產和負債類別如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
物業和設備	247
投資物業	1,474,433
無形資產	20
存貨	1,343,516
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	148,199
遞延所得稅資產	442,594
現金及現金等價物	<u>4,646</u>
歸類為持作出售的處置組資產	<u>3,413,655</u>
應付貿易賬款及其他應付賬款	940,848
合約負債	266,832
遞延所得稅負責	46,878
借貸	<u>1,696,852</u>
歸類為持作出售的處置組負債	<u>2,951,410</u>

於2024年12月31日，由於本集團仍在履行必要的先決條件，部分早前訂立的債務清償尚未完成。於2024年12月31日，與這些債務清償相關的本集團存貨及投資物業約為人民幣11.9億元。

除上述事項外，本集團於2024年12月31日與兩名獨立第三方簽訂股權轉讓協議。根據該協議，本集團有條件同意出售，而獨立第三方有條件同意購買一家物業管理公司51%的股權，代價為人民幣280萬元。該項目公司為本公司間接非全資附屬公司。該交易於截至2025年6月30日止六個月內完成。

就此，本集團管理層將相關資產及負債歸類為持作出售資產及負債的處置組，並於2024年12月31日的綜合財務狀況表中單獨列報。被歸類為持作出售的處置組的主要資產和負債類別如下：

	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業和設備	144
投資物業	228,000
無形資產	1,737
存貨	957,000
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	14,273
遞延所得稅資產	781
現金及現金等價物	<u>19,527</u>
歸類為持作出售的處置組資產	<u>1,221,462</u>
應付貿易賬款及其他應付賬款	20,843
合約負債	7,739
遞延所得稅負債	621
借貸	<u>1,185,000</u>
歸類為持作出售的處置組負債	<u>1,214,203</u>

## 7 其他收入／其他收益或(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
已收政府補助金	<u>10,429</u>	<u>10,369</u>
其他收益／(虧損)－淨額		
罰款收入(附註)	24,585	22,832
出售附屬公司(失去控制權)之(虧損)／收益淨額	(45,244)	32,287
附屬公司清算收益／(虧損)淨額	385,550	(614,337)
歸類為持作出售資產之減值虧損	(73,333)	-
債務清償虧損	-	(9,653,825)
使用權資產減值虧損撥備	-	(999,589)
其他	<u>55,054</u>	<u>285,590</u>
	<u>346,612</u>	<u>(10,927,042)</u>
	<u>357,041</u>	<u>(10,916,673)</u>

附註： 罰款收入指向違反物業銷售買賣協議的買家或提前終止租約的租戶收取的罰款。

## 8 按性質分類的支出

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本及其他	11,567,024	23,876,359
銷售物業的稅項及附加稅	93,361	162,557
員工成本—包括董事酬金	1,999,138	2,302,738
廣告、宣傳和佣金成本	383,621	314,950
酒店經營產生的直接開支	378,666	373,522
企業及辦公開支	343,809	379,586
諮詢費	58,083	97,889
折舊及攤銷	339,918	507,465
使用權資產攤銷	70,597	73,692
慈善捐款	—	205
罰款	440,050	489,144
金融資產減值撥備	1,758,075	517,144
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	2,382,326	3,188,087
無形資產減值虧損	34,742	—
其他開支	350,249	191,295
	<b>20,199,659</b>	<b>32,474,633</b>

## 9 融資成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
—短期銀行存款利息收入	(29,935)	(66,650)
—淨匯兌收益(附註)	(1,079,303)	—
	<b>(1,109,238)</b>	<b>(66,650)</b>
借貸利息	3,850,004	8,256,430
優先票據利息	1,151,184	1,141,234
已付/應付租賃負債的利息費用	1,430	2,490
	<b>5,002,618</b>	<b>9,400,154</b>
淨匯兌虧損(附註)	—	791,673
減：資本化利息及匯兌虧損	(712,683)	(1,491,839)
融資成本	<b>4,289,935</b>	<b>8,699,988</b>
融資成本淨額	<b>3,180,697</b>	<b>8,633,338</b>

附註：淨匯兌收益及虧損主要來自換算外幣借貸。

## 10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅		
－中國企業所得稅	402,530	491,476
－中國土地增值稅	494,678	604,686
	<u>897,208</u>	<u>1,096,162</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	11,536	14,487
	<u>908,744</u>	<u>1,110,649</u>

### (a) 香港利得稅

香港利得稅按估計應課稅利潤的16.5%計算。

### (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，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。

## 11 每股虧損

每股基本虧損乃按歸屬於本公司權益持有人之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	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
歸屬於本公司權益持有人之虧損(人民幣千元)	(8,934,138)	(22,667,515)
普通股的加權平均數(千股)	<u>3,787,569</u>	<u>3,787,569</u>
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(2.36)</u>	<u>(5.98)</u>

每股攤薄虧損就根據股份獎勵計劃授出的股份(假設已獲行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。由於股份獎勵計劃項下授出的股份所引致的反攤薄影響，故截至2025年及2024年6月30日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 12 股息

董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

## 13 承擔

### 資本及物業發展開支承擔

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	已訂約但未撥備	
—物業及設備	514,517	516,707
—土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	5,907,469	5,897,469
—本集團發展作銷售用途的物業	<u>20,467,793</u>	<u>21,199,167</u>
	<u>26,889,779</u>	<u>27,613,343</u>

## 14 報告期後事項

- (a) 於2025年7月3日，本公司的間接全資附屬公司(「賣方」)與富華置地有限公司(「買方」)、北京富華運通房地產開發有限公司(「項目公司」)及富華永嘉文化集團有限公司訂立該協議，據此，賣方同意向買方出售其於項目公司50%股權及債權，總代價約為人民幣1.562億元。

項目公司為一家物業開發公司並持有該項目，該項目為位於北京的綜合商業及商用綜合體。於出售事項完成後，本集團將不再於項目公司擁有任何權益。

- (b) 就本集團境外債務重組的進展而言，各項重組條件均已獲達成，而重組生效日期落實為2025年7月21日。因此，本集團於重組計劃下的境外債務已全額解除及免除，以換取根據計劃條款於重組生效日期向計劃債權人發行若干金額的新債務工具。

在重組計劃生效的同時，本集團應付本公司控股股東的總額約為78億港元的款項和應付股息將於2025年下半年解除，以換取控股股東票據及控股股東強制可換股債券。

- (c) 報告期後，截至本中期簡明綜合財務報表批准日，根據於2025年7月21日所發行的2026年到期零息強制可換股債券的轉換按每股股份6港元的轉換價發行了合計4,233,933,124股新股份，佔相關事件發生前已發行股份總數的111.48%。

## 企業管治守則

截至2025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C1所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文，惟下文所列出的偏離除外：

守則條文第C.1.7條列明，本公司應就其董事(「董事」)可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司現時正在向保險公司獲取保險方案，並擬於2025年內為董事購買有關責任保險。

於報告期間內，本公司董事會(「董事會」)主席及總裁的職務由許世壇先生(「許先生」)擔任，並未按管治守則條文C.2.1條就主席及總裁之角色作出區分。本公司認為許先生同時擔任主席及總裁職務，有助本集團業務策略有效執行及日常業務運作。儘管主席與總裁的職責由一人同時兼任，惟一切重大決策均經諮詢管理層及董事會後作出，董事會認為已有足夠的權力平衡，並可提高本集團的營運效率。董事會現時由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

根據守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會。由於其他事務，許先生未能出席本公司於2025年6月12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C3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2025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。

## 購回、出售或贖回上市證券

於截至2025年6月30日止六個月，本公司透過其全資附屬公司減持110,000,000股世茂服務股份，平均代價為每股0.76港元。

除上文所披露外，於截至2025年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回其任何上市證券。

## 中期股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息(2024年6月30日：無)。

## 中期業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

代表董事會  
世茂集團控股有限公司  
主席及總裁  
許世壇

香港，2025年8月27日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事許世壇先生(主席及總裁)、謝琨先生及趙軍先生；兩位非執行董事許薇薇小姐及邵亮先生；以及三位獨立非執行董事呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。