

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2026年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

1. 2026年上半年合約銷售額為人民幣82.08億元。合約銷售面積為667,945平方米。
2. 本集團營業額約為人民幣109.61億元。
3. 本集團的毛虧約為人民幣0.36億元(2025年上半年：人民幣9.08億元)。
4. 歸屬於本公司權益持有人之期內虧損約為人民幣61.87億元(2025年上半年：人民幣89.34億元)。與2025年上半年相比，虧損幅度已大幅收窄約30.7%。
5. 於2026年6月30日，本集團借貸總額約為人民幣1,761.43億元，較去年年末的約人民幣1,822.66億元減少約人民幣61.23億元。
6. 於2026年6月30日，本集團的土地儲備約為3,237萬平方米(權益前)。
7. 董事會不建議就2026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2026年6月30日止六個月，本集團收入達人民幣109.61億元。期內物業銷售收入為人民幣59.18億元，佔收入總額的54.0%，入賬銷售面積為51.6萬平方米。

2) 合約銷售表現

2026年上半年，房地產行業持續處於深度調整階段，市場呈現弱修復、強分化特徵，不同城市、不同產品去化差異顯著，居民購房信心修復節奏偏緩，行業持續淡化規模導向，更加注重現金流安全與精細化經營。本集團審慎研判市場走勢，優化貨值結構，聚焦具備去化基礎的重點項目，通過精準營銷加速存貨去化。報告期內，本集團累計實現合約銷售額人民幣82.08億元，合約銷售面積667,945平方米，平均售價為每平方米人民幣12,289元。

與此同時，香港住宅市場供求格局持續改善，成交維持韌性。報告期內，本集團旗下香港住宅項目BEACON PEAK實現合約銷售額約人民幣16億元。本集團看好香港住宅市場的發展潛力，將持續跟蹤市場政策變化，動態調整銷售鋪排，力爭實現銷售業績的穩步提升。

3) 土儲結構與存量經營

面對行業環境的持續調整，本集團積極推進資產梳理與低效資產處置，靈活調控各項目開發與建設節奏，統籌調配可用資源，聚焦重點項目建設與盤活。截至2026年6月30日，本集團在建面積約883萬平方米，當期竣工面積約32萬平方米。土儲管理方面，綜合考量市場環境、現有土儲結構及經營流動性狀況，本集團當期末新增土地儲備。截至期末，本集團旗下擁有約182個項目，共約3,237萬平方米(權益前)的土地儲備，為未來可售資源供應提供必要支撐。

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。隨著國內新型城鎮化建設的推進，基層社會治理的持續優化及人居品質與民生服務需求的全面升級，物業服務行業已完成從傳統基礎後勤向現代化、綜合性民生服務的戰略轉型。

行業發展重心由規模擴張轉向經營質量優化，世茂服務亦如此。2026年上半年，世茂服務持續推進服務品質提升，強化精細化經營，審慎開展市場外拓，積極佈局社區增值服務，夯實整體業務根基。2026年上半年，世茂服務實現收入人民幣33.503億元，毛利潤人民幣4.523億元，經營虧損人民幣1.087億元。於2026年6月30日，世茂服務在126個城市開展業務，為1,354個項目提供物業管理服務及種類豐富的社區增值服務；在管建築面積為1.902億平方米，合約建築面積為3.065億平方米。

未來，世茂服務將以高質量服務為核心目標，持續深耕住宅小區、高校校園、產業園區等核心賽道，提升經營能力，激活存量價值；提升管理效力，激發數智活力。

酒店經營

截至2026年6月30日，本集團已開業自持酒店逾20家，包括上海康萊德酒店、上海佘山世茂洲際酒店、廈門康萊德酒店、武漢世茂希爾頓酒店、上海佘山世茂艾美酒店、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7,000間。另有租賃直營酒店1家，即上海虹橋世茂睿選尚品酒店，客房數量近300間。

STR報告資料顯示，2026上半年，中國內地酒店入住率指數與上一年度基本持平，平均房價指數增長1%，每房收益指數上漲2%。在此背景下，世茂酒店通過靈活定價策略、精細化節假日運營及積極拓展境外客源等舉措，保持經營基本面的穩定。世茂酒店上半年出租率為66%，實現總收入人民幣10.30億元。

依託再次升級後的線上營銷平台「世有品」，世茂酒店聯動本集團多元業務板塊，共同推出覆蓋商業、文化娛樂、線上零售等消費場景的通兌產品，並積極發展與培育大型私域會員生態，逐步釋放會員運營價值。

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。

2026年上半年，伴隨著全國商業市場進入存量運營階段，輕資產運營與存量盤活成為行業主旋律，一二線城市核心地段優質商業維持穩定，非核心區域經營壓力加劇，兩極分化格局凸顯。世茂商業聚焦於與商戶的協同經營，主動與商戶共創營銷話題與引流活動，助力商戶提升品牌曝光度、客流量及銷售業績。報告期內，在管商業項目商戶銷售額和客流呈現雙增長的趨勢。在管商業項目整體出租率92%，較上年同期提升約3個百分點。寫字樓整體出租率71%，在市場承壓背景下總體保持穩定。

展望下半年，世茂商業將進一步聚焦三大方向，通過在管項目提質增效、辦公項目靈活經營、輕資產業務拓展等方式，持續推動業務穩健運營及高質量發展。

財務分析

主要綜合損益表數據載列如下：

	2026年上半年 人民幣百萬元	2025年上半年 人民幣百萬元
收入	10,961	14,827
毛虧	(36)	(908)
經營虧損	(4,156)	(5,254)
歸屬於本公司權益持有人之虧損	(6,187)	(8,934)
每股虧損—基本(人民幣元)	(0.66)	(2.36)

收入

截至2026年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣109.61億元(2025年上半年：人民幣148.27億元)，較2025年同期減少26.1%。收入減少主要是由於近年來合約銷售額減少導致交付面積減少所致。其中54.0%(2025年上半年：60.1%)的收入來自物業銷售，46.0%(2025年上半年：39.9%)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：

	2026年上半年 人民幣百萬元	2025年上半年 人民幣百萬元
物業銷售	5,918	8,905
酒店經營收入	1,030	1,057
商業運營收入	563	812
物業管理收入及其他	3,450	4,053
合計	10,961	14,827

* 收入不包括來自本集團的收入。

(i) 物業銷售

截至2026年及2025年6月30日止六個月物業的銷售額載列如下：

	2026年上半年 面積 (平方米)	人民幣 百萬元	2025年上半年 面積 (平方米)	人民幣 百萬元
華南地區	81,716	2,009	88,471	1,247
福建地區	134,049	1,553	53,453	699
西部地區	108,123	822	56,513	365
山東地區	96,089	762	125,969	1,207
浙江地區	21,294	265	176,267	3,285
華中地區	33,154	185	194,225	1,362
江蘇地區	19,849	163	14,006	177
華北地區	18,226	125	42,928	320
上海地區	3,772	34	14,722	243
合計	516,272	5,918	766,554	8,905

(ii) 酒店收入

截至2026年6月30日止六個月，酒店經營收入約為人民幣10.30億元(2025年上半年：人民幣10.57億元)，輕微下降2.6%。

酒店經營收入分析如下：

	開業日期	2026年上半年 人民幣百萬元	2025年上半年 人民幣百萬元
上海康萊德酒店	2006年9月	182	168
香港東涌福朋喜來登酒店	2021年1月	131	131
香港東涌世茂喜來登酒店	2020年12月	97	102
廈門康萊德酒店	2016年8月	70	68
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	51	70
福州世茂洲際酒店	2014年1月	47	46
上海佘山世茂艾美酒店	2005年11月	45	47
長沙世茂希爾頓酒店	2021年7月	43	50
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	42	46
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	38	38
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	37	39
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	31	31
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	28	31
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	26	29
世茂成都茂御酒店	2018年8月	25	27
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	21	21
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	13	14
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	8	8
世茂泰州茂御酒店	2014年8月	6	11
世茂成都龍泉驛睿選酒店	2021年10月	6	6
其他		83	74
合計		1,030	1,057

(iii) 商業運營收入

商業運營收入較2025年同期約人民幣8.12億元減少約30.7%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣5.63億元。商業運營收入下降，主要是由於平均租金水平下滑，以及部分寫字樓和商場因資產抵債導致可租賃面積下降所致。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2026年上半年 人民幣百萬元	2025年上半年 人民幣百萬元
租金收入			
上海世茂廣場	2004年12月	135	128
濟南世茂廣場	2014年5月	61	66
成都世茂廣場	2021年4月	55	67
長沙世茂環球金融中心	2020年9月	38	33
上海世茂大廈	2018年12月	32	40
深圳世茂前海中心	2020年7月	18	31
昆山世茂廣場	2012年4月	18	24
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	15	16
南京海峽城(商業)	2014年12月	14	21
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	14	17
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	10	23
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	10	12
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	4	4
北京世茂大廈	2009年7月	—	59
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	—	24
雜項租金收入		26	51
租金收入小計		450	616
商業運營相關服務收入		113	196
合計		563	812

(iv) 物業管理收入及其他

物業管理收入及其他由2025年同期的人民幣40.53億元減少約14.9%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣34.50億元，主要是由於物業管理服務的收入減少所致。

銷售成本

銷售成本由截至2025年6月30日止六個月的人民幣157.35億元下跌30.1%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣109.97億元，與收入下降趨勢一致。

毛虧

截至2026年6月30日止六個月，本集團的毛虧下降至約人民幣0.36億元(2025年上半年：人民幣9.08億元)。

投資物業公允價值虧損－淨額

截至2026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3.72億元(2025年上半年：人民幣2.38億元)，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。

其他(虧損)／收益及其他收入－淨額

截至2026年6月30日止六個月，本集團確認其他虧損淨額約人民幣4.13億元(2025年上半年其他收入及收益：人民幣3.57億元)，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虧損淨額約人民幣5.95億元、出售附屬公司的虧損淨額約人民幣4.76億元、債務資本化的收益淨額約人民幣4.10億元及清算合營企業的收益淨額約人民幣1.20億元。於可比期間，已確認清算若干附屬公司所產生的收益淨額約人民幣3.86億元。

營銷及市場推廣成本和行政開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的營銷及市場推廣成本由2025年同期約人民幣4.20億元下降11.3%至約人民幣3.73億元，主要是由於本集團合約銷售額下降。

截至2026年6月30日止六個月，得益於本集團持續著重組織與業務效率的提升，本集團的行政開支由2025年同期約人民幣16.41億元下降6.2%至約人民幣15.39億元。

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2026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8.04億元。

融資成本－淨額

截至2026年6月30日止六個月，融資成本淨額由2025年同期約人民幣31.81億元減少至約人民幣23.00億元，這主要是由於實際利率下降，以及由於人民幣對美元在2026年上半年持續升值，借款獲得了更多外匯收益所致。

應佔聯營公司及合營企業業績

截至2026年6月30日止六個月，應佔聯營公司及合營企業業績的虧損約為人民幣2.51億元，該虧損額較2025年同期減少約人民幣1.51億元。由於聯營公司及合營企業的收入減少，已確認虧損相應減少。

稅項

期內，本集團稅項撥備約為人民幣1.29億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣0.50億元(2025年上半年：人民幣9.09億元，其中土地增值稅為人民幣4.95億元)。土地增值稅減少主要是由於物業銷售收入減少。

歸屬於本公司權益持有人之虧損

截至2026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2025年6月30日止六個月約人民幣89.34億元減少至約人民幣61.87億元。虧損減少主要是由於毛虧及金融資產減值撥備減少所致。

流動資金及財務資源

於2026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108.44億元，較2025年12月31日約人民幣120.70億元減少約人民幣12.26億元，其中受限制現金約為人民幣31.51億元(2025年12月31日：人民幣36.22億元)及預售監管資金約為人民幣31.03億元(2025年12月31日：人民幣35.90億元)。

於2026年6月30日，借貸總額約為人民幣1,761.43億元，較2025年12月31日約人民幣1,822.66億元減少約人民幣61.23億元。

於2026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51.4%(2025年12月31日：51.0%)。於2026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1.0倍(2025年12月31日：1.0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2026年6月30日，本集團的有抵押借貸總額約為人民幣1,556.38億元，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1,147.88億元)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2026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254.99億元。

僱員及薪酬政策

截至2026年6月30日，本集團共僱用38,775名僱員，其中442名從事物業開發。期內，薪酬總額約為人民幣19.66億元。本集團採用按工作表現釐定獎金的制度提高僱員的積極性。本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日採納一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，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。股份獎勵計劃之詳情載於本公司2026年中期報告「企業管治及其他資料」之「股份獎勵計劃」一節內。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2026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2026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	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	3	10,960,579	14,826,914
銷售成本	8	<u>(10,996,679)</u>	<u>(15,734,618)</u>
毛虧		(36,100)	(907,704)
投資物業公允價值虧損－淨額		(371,995)	(238,372)
其他(虧損)/收益及其他收入－淨額	9	(412,745)	357,041
營銷及市場推廣成本	8	(372,978)	(420,494)
行政開支	8	(1,539,316)	(1,641,061)
金融資產減值撥備	8	(803,660)	(1,758,075)
無形資產減值虧損	8	(8,000)	(34,742)
其他營運開支	8	<u>(611,072)</u>	<u>(610,669)</u>
經營虧損		<u>(4,155,866)</u>	<u>(5,254,076)</u>
融資收入		22,155	29,935
融資成本		<u>(2,321,784)</u>	<u>(3,210,632)</u>
融資成本－淨額	10	(2,299,629)	(3,180,697)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營企業業績		<u>(250,880)</u>	<u>(402,399)</u>
除所得稅前虧損		(6,706,375)	(8,837,172)
所得稅開支	11	<u>(128,869)</u>	<u>(908,744)</u>
期間虧損		<u>(6,835,244)</u>	<u>(9,745,916)</u>

未經審核
截至6月30日止六個月
2026年 2025年
附註 人民幣千元 人民幣千元

期間其他全面虧損：

不可重新歸類為損益的項目

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

(5) (46)
(14,617) (31,622)

可重新歸類為損益的項目

換算海外業務的匯兌差異

(378) (1,526)

期間全面虧損總額

(6,850,244) (9,779,110)

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

(6,187,418) (8,934,138)
(647,826) (811,778)

(6,835,244) (9,745,916)

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

(6,197,474) (8,956,636)
(652,770) (822,474)

(6,850,244) (9,779,110)

歸屬於本公司權益持有人之虧損之每股虧損

—基本(人民幣元)
—攤薄(人民幣元)

13 (0.66) (2.36)
13 (0.66) (2.36)

中期簡明綜合財務狀況表
於2026年6月30日

		未經審核 2026年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2025年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		10,389,696	10,999,451
使用權資產		3,935,116	3,985,682
投資物業		31,091,349	31,464,433
無形資產		2,261,218	2,186,296
按權益法入賬的投資		14,920,766	14,419,370
應收關聯方款項		5,313,501	5,353,577
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產		260,004	260,009
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產		582,120	582,120
遞延所得稅資產		585,118	609,471
其他非流動資產		2,351,806	2,337,737
		71,690,694	72,198,146
流動資產			
存貨		153,844,069	163,002,829
應收貿易賬款及其他應收賬款 以及預付款項	4	37,638,812	37,304,277
收購土地使用權之預付款項		1,704,838	2,791,837
預付所得稅		961,793	1,086,169
應收關聯方款項		63,436,937	66,195,130
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產		45,000	110,000
受限制現金		3,150,627	3,621,845
現金及現金等價物		7,693,082	8,448,072
		268,475,158	282,560,159
歸類為持作出售的處置組資產	6	2,456,655	2,456,655
		270,931,813	285,016,814
總資產		342,622,507	357,214,960

		未經審核 2026年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2025年 12月31日 人民幣千元
權益			
歸屬於本公司權益持有人之權益			
股本		930,380	820,994
儲備		(7,094,904)	(987,891)
		(6,164,524)	(166,897)
非控制性權益		12,212,351	12,806,654
總權益		6,047,827	12,639,757
負債			
非流動負債			
借貸	7	64,778,129	63,704,774
租賃負債		18,764	19,433
遞延所得稅負債		6,045,474	6,027,312
應付關聯方款項		2,190,076	2,029,993
		73,032,443	71,781,512
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	81,948,143	79,872,455
合約負債		32,687,902	36,896,450
應付所得稅		21,402,031	22,244,935
借貸	7	111,365,060	118,561,395
衍生金融工具		36,277	277,921
租賃負債		25,806	14,532
應付關聯方款項		14,082,608	12,931,593
		261,547,827	270,799,281
歸類為持作出售的處置組負債	6	1,994,410	1,994,410
		263,542,237	272,793,691
總負債		336,574,680	344,575,203
總權益及負債		342,622,507	357,214,960

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(「人民幣」)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2026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62億元。於2026年6月30日,本集團的借貸合共約為人民幣1,761億元,其中約人民幣1,114億元將於未來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108億元。於2026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982億元。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) 自境外債務重組計劃在2025年7月21日生效以來,本公司一直按照新條款履行其責任,而債權人持有的強制可換股債券已逐步且順利地轉換為本公司的新股份。於2026年7月21日,本金總額約50億美元的強制可換股債券已轉換為本公司新股份,佔重組生效日期所發行的強制可換股債券總額約100%;

- (ii) 除境外債務重組外，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況，仍需要時間根據具體情況確定展期或重組計劃。境外債務重組計劃的生效及強制可換股債券轉換的完成，已向本集團的境內貸款人和債權人釋放積極訊號，預期現有境內貸款的展期或重組協議將能逐步落實；
- (iii) 本集團將繼續專注於加速銷售和保障現有物業存貨交付工作；
- (iv) 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
- (v) 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2026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。

倘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分別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2026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

本集團的收入包括下列於期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	5,917,681	8,905,408
酒店經營收入	1,030,295	1,057,192
商業運營收入	562,870	811,860
物業管理收入及其他	3,449,733	4,052,454
	<u>10,960,579</u>	<u>14,826,914</u>

(b) 分部資料

截至2026年6月30日止六個月之分部業績如下：

	物業開發及投資		世茂服務控股有限公司 (「世茂服務」)**	未分配*** 人民幣千元 (未經審核)	合計 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)			
收入					
－物業銷售					
－於某個時間點確認	230,133	5,687,548	－	－	5,917,681
－酒店經營收入	110,533	919,762	－	－	1,030,295
－商業運營收入	322,785	240,085	－	－	562,870
－物業管理收入及其他	114,008	19,559	3,350,275	－	3,483,842
銷除前總收入	777,459	6,866,954	3,350,275	－	10,994,688
銷除					(34,109)
總收入					10,960,579
經營(虧損)/利潤	165,198	(4,219,466)	(100,715)	(883)	(4,155,866)
融資收入	684	11,660	9,581	230	22,155
融資成本	(353,759)	(575,617)	(1,287)	(1,391,121)	(2,321,784)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業業績	6,133	(259,663)	2,650	－	(250,880)
除所得稅前虧損	(181,744)	(5,043,086)	(89,771)	(1,391,774)	(6,706,375)
所得稅開支					(128,869)
期間虧損					(6,835,244)
其他分部項目如下：					
資本開支	1,792	9,771	193,039	－	204,602
投資物業公允價值(虧損)－淨額	(371,617)	(378)	－	－	(371,995)
衍生金融工具公允價值收益	－	－	－	50,797	50,797
折舊及攤銷費用	34,005	239,666	113,972	3,286	390,929
使用權資產攤銷	4,409	50,449	5,722	－	60,580
金融資產減值撥備	409,541	211,221	182,898	－	803,660
無形資產減值虧損	－	－	8,000	－	8,000
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	236,219	255,060	－	－	491,279

* 於2026年6月30日本集團擁有上海世茂66.18%實際股權。

** 於2026年6月30日本集團擁有世茂服務54.95%實際股權。

*** 未分配主要指企業層面活動。

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** 人民幣千元 (未經審核)	未分配*** 人民幣千元 (未經審核)	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)			
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					(120,549)
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	11,909	12,720	2,222	29,935
融資成本	(1,018,436)	(2,172,067)	(14,772)	(5,357)	(3,210,632)
按權益法入賬的應佔聯營公司 及合營企業業績	<u>13,265</u>	<u>(407,529)</u>	<u>(8,135)</u>	<u>－</u>	<u>(402,399)</u>
除所得稅前(虧損)/利潤	<u>(1,230,977)</u>	<u>(7,661,874)</u>	<u>29,509</u>	<u>26,170</u>	<u>(8,837,172)</u>
所得稅開支					(908,744)
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。

於2026年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			
	上海世茂*	其他	世茂服務**	合計
	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)
按權益法入賬的投資	687,608	13,612,967	620,191	14,920,766
無形資產	1,216	19,167	2,240,835	2,261,218
其他分部資產	42,700,980	268,614,071	9,566,053	320,881,104
分部資產總值	<u>43,389,804</u>	<u>282,246,205</u>	<u>12,427,079</u>	<u>338,063,088</u>
遞延所得稅資產				585,118
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				260,004
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產				627,120
歸類為持作出售的處置組資產				2,456,655
其他資產				<u>630,522</u>
總資產				<u>342,622,507</u>
借貸	24,122,321	124,107,994	2,500	148,232,815
其他分部負債	<u>36,359,825</u>	<u>108,251,575</u>	<u>5,469,192</u>	<u>150,080,592</u>
分部負債總額	<u>60,482,146</u>	<u>232,359,569</u>	<u>5,471,692</u>	<u>298,313,407</u>
企業借貸				27,910,374
遞延所得稅負債				6,045,474
衍生金融工具				36,277
歸類為持作出售的處置組負債				1,994,410
其他負債				<u>2,274,738</u>
總負債				<u>336,574,680</u>

於2025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	696,728	13,132,200	590,442	14,419,370
無形資產	1,382	30,980	2,153,934	2,186,296
其他分部資產	48,206,252	278,948,287	9,113,076	336,267,615
分部資產總值	48,904,362	292,111,467	11,857,452	352,873,281
遞延所得稅資產				609,471
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產				260,009
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產				692,120
歸類為持作出售的處置組資產				2,456,655
其他資產				323,424
總資產				357,214,960
借貸	25,810,854	130,282,095	4,495	156,097,444
其他分部負債	37,461,464	109,464,495	4,882,487	151,808,446
分部負債總額	63,272,318	239,746,590	4,886,982	307,905,890
企業借貸				26,168,725
遞延所得稅負債				6,027,312
衍生金融工具				277,921
歸類為持作出售的處置組負債				1,994,410
其他負債				2,200,945
總負債				344,575,203

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、以公允價值計量且其變動計入損益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、衍生金融工具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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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)	32,687,902	36,896,450

附註：於2026年6月30日已披露的合約負債已扣除了約人民幣21億元(2025年12月31日：約人民幣24億元)的增值稅。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註(a))	8,495,199	8,686,800
土地使用權的投標押金(附註(b))	4,667,245	3,793,534
建築成本的預付款項	9,030,893	9,030,740
應收貸款(附註(c))	309,310	359,903
預售所得款項的預付稅項及附加稅	641,631	659,486
已付保證金	4,456,815	5,066,534
處置股權應收款	152,905	223,317
代業主墊付款	412,115	449,664
其他應收賬款	17,060,155	12,846,272
	45,226,268	41,116,250
減值撥備	(7,587,456)	(3,811,973)
	37,638,812	37,304,277

附註：

- (a) 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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
180天內	5,707,330	5,836,053
超過180天至365天內	1,228,618	1,256,329
超過365天	1,559,251	1,594,418
	8,495,199	8,686,800

於2026年6月30日，物業銷售的應收賬款約為人民幣2,714,791,000元(2025年12月31日：人民幣2,952,231,000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機構繳交的押金。
- (c) 於2026年6月30日，應收貸款人民幣309,310,000元(2025年12月31日：人民幣359,903,000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11.0%至16.1%，並須於一年內償還。

由於即期應收賬款屬短期款項，因此賬面價值視為與公允價值相同。於2026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價值相若。

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註(a))	25,847,347	29,434,003
其他應付賬款(附註(b))	24,742,551	19,568,548
其他應付稅項	4,898,990	5,804,429
應計費用	26,459,255	25,065,475
	81,948,143	79,872,455

附註：

(a) 根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於90天內	10,132,160	12,126,809
超過90天至1年內	13,233,842	15,452,852
超過1年	2,481,345	1,854,342
	25,847,347	29,434,003

(b) 於2026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16,484,934,000元(2025年12月31日：人民幣12,030,891,000元)及收取客戶按金人民幣3,114,276,000元(2025年12月31日：人民幣2,815,408,000元)。除此之外，剩餘款項主要包括承建商的訂金、租戶及酒店客戶的租賃按金、股權應付款項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2026年6月30日及2025年12月31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。該等安排的本集團相關投資物業於該日價值約為人民幣0.15億元。

截至2025年12月31日止年度，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5.963億元。本集團正在對包括項目與該獨立第三方的相關款項等若干債務進行清償與結算。於2026年6月30日及2025年12月31日，相關事項尚未處理完畢。

就此而言，本集團管理層將該組相關資產及負債歸類為持作出售資產及負債，並於2026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2026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	386,516
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	4,646
歸類為持作出售的處置組資產	<u>2,456,655</u>
應付貿易賬款及其他應付賬款	940,848
合約負債	266,832
遞延所得稅負債	46,878
借貸	739,852
歸類為持作出售的處置組負債	<u>1,994,410</u>

7 借貸

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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—有抵押	97,796,311	102,831,746
長期借貸—無抵押	12,853,033	12,610,174
優先票據—有抵押	20,438,295	18,959,386
中期票據—無抵押	2,661,000	3,040,000
長期債券—有抵押	18,863,134	18,863,234
	152,611,773	156,304,540
減：須於一年內償還的長期借貸部分	(71,737,526)	(79,438,054)
須於一年內償還的中期票據部分	(2,661,000)	(3,040,000)
須於一年內償還的長期債券部分	(13,435,118)	(10,121,712)
	(87,833,644)	(92,599,766)
須於一年內償還的金額	64,778,129	63,704,774
計入流動負債的借貸		
短期借貸—有抵押	18,540,550	18,805,741
短期借貸—無抵押	4,711,616	6,876,638
私募票據	279,250	279,250
非即期借貸的即期部分	87,833,644	92,599,766
	111,365,060	118,561,395

8 按性質分類的支出

	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本及其他	8,917,278	11,567,024
稅項及附加稅	44,929	93,361
員工成本—包括董事薪酬	1,841,145	1,999,138
廣告、宣傳和佣金成本	252,166	383,621
酒店經營產生的直接開支	359,507	378,666
企業及辦公開支	299,203	486,814
諮詢費	45,567	58,083
折舊及攤銷	390,929	339,918
使用權資產攤銷	60,580	70,597
罰款	353,306	440,050
金融資產減值虧損撥備	803,660	1,758,075
發展中物業及持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	491,279	2,382,326
無形資產減值虧損	8,000	34,742
其他開支	464,156	207,244
	14,331,705	20,199,659

9 其他(虧損)/收益及其他收入－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
已收政府補助金	9,751	10,429
其他收益/(虧損)－淨額		
罰款收入(附註)	12,674	24,585
出售附屬公司(失去控制權)之虧損淨額	(475,512)	(45,244)
附屬公司清算(虧損)/收益淨額	(594,734)	385,550
合營企業清算收益淨額	120,326	—
歸類為持作出售資產之減值虧損	—	(73,333)
若干筆中國境內債務重組虧損淨額	(21,816)	—
債務資本化收益淨額	409,964	—
衍生金融工具收益	50,797	—
其他	75,805	55,054
	(422,496)	346,612
	(412,745)	357,041

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。

10 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
－短期銀行存款利息收入	(22,155)	(29,935)
銀行及其他借貸利息	4,809,315	5,001,188
已付/應付租賃負債的利息費用	920	1,430
	4,810,235	5,002,618
淨匯兌收益(附註)	(1,180,371)	(1,079,303)
減：資本化利息	(1,308,080)	(712,683)
融資成本	2,321,784	3,210,632
融資成本淨額	2,299,629	3,180,697

附註： 淨匯兌收益主要來自換算外幣借貸。

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－中國企業所得稅	38,907	402,530
－中國土地增值稅	49,942	494,678
	<u>88,849</u>	<u>897,208</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	40,020	11,536
	<u>128,869</u>	<u>908,744</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%的較低預扣稅率可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。

12 股息

董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

13 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	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(6,187,418)	(8,934,138)
普通股的加權平均數(千股)	<u>9,334,489</u>	<u>3,787,569</u>
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(0.66)</u>	<u>(2.36)</u>

每股攤薄虧損就根據股份獎勵計劃授出的股份以及根據強制可換股債券(「強制可換股債券」)轉換的股份(假設均已獲行使)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。截至2026年6月30日及2025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，原因是根據股份獎勵計劃授予的股份以及根據可換股債券轉換的股份所產生的影響具有反攤薄作用。

14 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	441,335	476,598
—土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	3,447,820	3,457,820
—本集團發展作銷售用途的物業	<u>21,609,359</u>	<u>22,648,661</u>
	<u>25,498,514</u>	<u>26,583,079</u>

15 報告期後事項

- (a) 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570,575,130股新股份，佔相關事件發生前已發行股份總數的5.8%。
- (b) 一家第三方公司於2026年8月27日向香港高等法院提出對本公司的清盤呈請(「該呈請」)，涉及中國內地法院作出的四項判決而產生的判決債務。高等法院已將該呈請的首次聆訊日期定為2026年11月11日。

企業管治守則

截至2026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的守則條文，惟下文所列出的偏離除外：

- (a) 守則條文第C.1.7條—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。

本公司尚未作出該項投保安排，乃由於本公司尚未能於市場上找到保費水平合理，同時又能給予董事足夠適合保障的董事責任保險。

- (b) 守則條文第C.2.1條—主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

本公司認為由許世壇先生同時擔任本公司董事會(「董事會」)主席及總裁的職務，有助本集團業務策略的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。董事會現時由兩名執行董事、一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。

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準則。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2026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2026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、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會不建議就截至2026年6月30日止六個月派發中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

中期業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至2026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，2026年8月28日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事許世壇先生(主席及總裁)及趙軍先生；一位非執行董事許薇薇小姐；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。