



2026

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	主席報告
6	管理層討論與分析
14	企業管治及其他資料
23	中期簡明綜合損益及其他全面收入報表
25	中期簡明綜合財務狀況表
27	中期簡明綜合權益變動表
29	中期簡明綜合現金流量表
30	中期簡明綜合財務報表附註



公司 資料

董事會

執行董事

許世壇(主席及總裁)
趙軍

非執行董事

許薇薇

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
許薇薇

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
網站：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

主席報告

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2026年6月30日止6個月中期業績。

市場和展望

2026年上半年以來，房地產政策導向由「推動止跌回穩」明確為「著力穩定房地產市場」。各地立足城市實際落實「因城施策控增量、去庫存、優供給」各項舉措，推動行業加快構建新發展模式。

在此政策背景下，上半年全國房地產市場整體延續築底態勢。一方面，國家統計局數據顯示，2026年上半年全國房地產開發投資人民幣38,074億元，同比下降18.0%；房地產開發企業房屋施工面積554,049萬平方米，同比下降12.5%；新建商品房銷售面積40,140萬平方米，同比下降11.6%，新房投資、施工及銷售指標仍處下行區間。另一方面，70個大中城市住宅價格指數反映出市場內部結構差異凸顯：一線城市住宅價格呈現階段性穩跡象，二手房市場表現相對更具韌性，多數二、三線城市市場仍處調整階段。市場總體呈現「總量收縮趨緩、結構分化加劇」的特徵。

展望下半年，市場修復仍面臨諸多不確定性，全面復蘇尚需時間。8月末，以「現房銷售制」為核心的一系列制度性政策出台，標誌著行業發展模式迎來深刻調整。房地產行業正告別規模擴張與預期銷售驅動的舊路徑，轉向品質兌現與產品力主導的新周期。

經營回顧

報告期內，本集團緊跟政策導向，堅持穩健經營基調，以守牢現金流安全、防範經營風險為核心原則，穩妥推進各項工作。面對行業持續築底、市場分化加劇的外部環境，本集團審慎經營，報告期內實現營業收入人民幣109.61億元，在行業整體承壓背景下穩住基本經營盤。

合約銷售方面，本集團緊抓市場結構性機會，靈活調整營銷策略，穩定存貨去化節奏。報告期內，實現合約銷售額人民幣82.08億元。其中，受益於香港住宅市場供需格局改善，旗下BEACON PEAK項目去化表現亮眼，單盤實現合約銷售額約人民幣16億元，充分體現本集團優質項目的產品競爭力與區域市場把握能力。

主席報告

存量運營方面，本集團嚴格收縮投資節奏，報告期內未新增土地儲備，將有限資源集中投向核心區域及優質存量項目。本集團持續打磨產品實力，嚴抓工程品質與交付兌現，改善項目經營效益；同時有序推進低效及非核心資產盤活與處置，有效紓解整體經營壓力。

財務管控方面，隨著債務壓降工作的持續推進，本集團借貸總額有所收窄。截至2026年6月30日，本集團借貸總額約為人民幣1,761.43億元，較2025年末減少約人民幣61.23億元；與此同時，本集團繼續推進組織更新與管理瘦身，壓降各類運營費用，持續提升精細化管理水平。

多元業務

報告期內，本集團延續「一體兩翼」發展思路，充分發揮多元產業佈局優勢，持續強化各板塊協同聯動，凝聚經營合力，助力本集團穩健經營。

物業管理業務方面，隨著行業的持續發展，市場已邁入品質競爭與價值競爭的新階段。2026年上半年，世茂服務立足存量提效，價值協同，持續發展，順應市場趨勢，深化數字科技應用，持續拓寬發展空間，挖掘業務增長潛能。截至2026年6月30日，世茂服務業務已覆蓋126個城市、1,354個項目；當期實現收入人民幣33.503億元，毛利潤人民幣4.523億元。展望未來，世茂服務將堅持高質量服務導向，深耕多類優質賽道，持續提升履約水平與客戶體驗，把握城市更新機遇，參與存量改造及後續運維，以高品質物業服務實現長期穩健經營。

酒店業務方面，2026年上半年，國內住宿消費市場處於結構調整階段，機遇與挑戰並存。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穩固經營基本盤，上半年實現總收入人民幣10.30億元。無論市場環境如何變化，世茂酒店始終堅守服務本源，「酒旅體驗大使」計劃已推行逾4年，團隊規模逾80人，持續踐行「您的體驗我負責」的服務承諾。依託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，持續搭建私域會員生態，釋放會員運營價值。

商娛業務方面，2026年上半年國內消費市場呈現弱復蘇、結構分化特徵，商業地產全面步入存量運營階段。面對商業與辦公市場的結構性壓力，世茂商業深化與商戶協同經營，推動業態迭代創新，在管商業項目實現客流與銷售雙增長，商業出租率穩中有升，寫字樓出租率維持平穩。同時，世茂商業積極推進輕資產業務佈局，報告期內新簽多個輕資產項目，進一步擴大業務輻射版圖。展望下半年，世茂商業將圍繞在管項目提質增效、辦公項目靈活經營、輕資產業務拓展等三大方向，持續推動業務穩健運營及高質量發展。

致謝

在此，本人謹代表董事會，向始終給予我們堅定支持的全體股東、廣大客戶、合作夥伴和各級政府部門，以及與本公司風雨同舟、砥礪前行的董事、管理層和全體員工，致以最誠摯的謝意和深切的敬意。伴隨行業制度重塑，舊有的經營邏輯已發生深刻變化，市場仍存諸多挑戰。下半年，世茂將主動適應行業新發展模式，錨定目標、聚焦發展、腳踏實地，保持戰略定力，穩步推進各項經營舉措，堅定走好高質量發展之路。

許世壇

主席及總裁

香港，2026年8月28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、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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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		2025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
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

管理層討論與分析

(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

管理層討論與分析

(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。

管理層討論與分析

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。

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)已採納兩個股份獎勵計劃。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效力，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I」)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限至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I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世茂集團股份總數不得超過於採納日期I已發行的世茂集團股份總數的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。

於截至2026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、歸屬或註銷。截至2026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：

		世茂集團股份數目				
		於2026年 1月1日			期內	於2026年 6月30日
獲授人姓名	授出日期	尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	已失效／註銷	尚未歸屬
董事						
許世壇	2020年4月15日（附註1）	64,168	—	—	—	64,168
	2021年4月15日（附註2）	55,325	—	—	—	55,325
		119,493	—	—	—	119,493
謝琨（於2026年 6月5日辭任）	2020年4月15日（附註1）	48,445	—	—	(48,445)	—
	2021年4月15日（附註2）	208,059	—	—	(208,059)	—
		256,504	—	—	(256,504)	—
邵亮（於2026年 7月14日辭任）	2020年4月15日（附註1）	32,680	—	—	—	32,680
	2021年4月15日（附註2）	28,708	—	—	—	28,708
		61,388	—	—	—	61,388
小計		437,385	—	—	(256,504)	180,881
本集團之其他僱員	2020年4月15日（附註1）	328,870	—	—	(21,092)	307,778
	2021年4月15日（附註2）	1,590,556	—	—	(107,517)	1,483,039
小計		1,919,426	—	—	(128,609)	1,790,817
合計		2,356,811	—	—	(385,113) (Note 3)	1,971,698

企業管治及其他資料

附註：

1. 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)。
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)。
3. 385,113股世茂集團股份於期內失效。

自採納日期I起直至本報告日期，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%。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0.20%。

2. 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II」)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II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II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於採納日期II已發行的世茂服務股份總數的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。

企業管治及其他資料

於截至2026年6月30日止六個月，概無世茂服務股份根據世茂服務股份獎勵計劃獲授出、歸屬、失效或註銷。截至2026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2026年 6月30日 尚未歸屬
		於2026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	
世茂服務集團之僱員	2022年11月16日 (附註1)	1,247,511	—	—	—	1,247,511
	2023年6月19日 (附註2)	2,097,966	—	—	—	2,097,966
合計		3,345,477	—	—	—	3,345,477

附註：

1. 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)。
2. 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)。

自採納日期II起直至本報告日期，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II已發行的世茂服務股份總數約0.32%。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為63,376,639股，佔於本報告日期已發行的世茂服務股份總數約2.57%。

企業管治及其他資料

董事資料變更

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」)第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自2025年年報刊發以來之董事資料變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
許世壇先生	於2026年7月31日離任上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)董事職務
謝琨先生	於2026年6月5日辭任執行董事
邵亮先生	於2026年7月14日辭任非執行董事

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第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2026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」)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
許世壇	實益擁有人	3,682,198 ^(附註1)	0.038%
邵亮	實益擁有人	61,388 ^(附註2)	0.001%
(於2026年7月14日辭任)			

附註：

- 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。
- 所披露的權益包括根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予的61,388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
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
趙軍	實益擁有人	37,945	0.002%
邵亮(於2026年7月14日辭任)	實益擁有人	35,016	0.001%

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2026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。

主要股東權益

於2026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			
許榮茂	附註1	2,941,252,584	29.967%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	實益擁有人	2,564,158,314	26.125%
GIC Private Limited(「GIC」)	附註2	552,040,159	5.624%

附註：

1. 所披露的權益指由Gemfair持有的2,564,158,314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. 所披露的權益指由GIC以投資經理身份持有的122,226,115股世茂集團股份及GIC透過其受控法團持有的429,814,044股世茂集團股份。

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。

企業管治及其他資料

董事會

於本報告日期，董事會共有六名董事，包括兩名執行董事、一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。董事會亦負責履行上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》（「管治守則」）守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。

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。

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，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。

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」）由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事，包括林清錦先生（提名委員會的主席）、呂紅兵先生、馮子華先生及許薇薇小姐。

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，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席向董事會匯報，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準則。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。

企業管治守則

截至2026年6月30日止六個月內，本公司一直遵守管治守則所載的守則條文，惟下文所列出的偏離除外：

- (a) 根據守則條文第C.1.7條，本公司應就其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) 根據守則條文第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。

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。

強制可換股債券

本公司的境外債務重組計劃(「境外債務重組」)已於2025年7月21日正式生效。

於2025年7月21日，本公司發行本金總額為4,999,668,072美元於2026年到期的零息強制可換股債券(「強制可換股債券」)(其中包括向本公司控股股東發行的強制可換股債券，以交換部份未償還股東貸款)，作為境外債務重組的部分代價。有關境外債務重組及強制可換股債券的進一步詳情，載於本公司2024年3月25日至2025年7月21日的公告及通函。

於截至2026年6月30日止六個月，本金總額為875,562,915美元的強制可換股債券，按每股世茂集團股份6.00港元的轉換價，以及按1美元兌7.82港元的協定匯率進行轉換，並就此向該等強制可換股債券持有人配發及發行合共1,141,150,235股世茂集團股份。

企業管治及其他資料

轉換強制可換股債券的攤薄影響

於2026年6月30日，本金總額為437,781,457美元的強制可換股債券尚未轉換。假設悉數轉換該等強制可換股債券，按每股世茂集團股份6.00港元的轉換價，以及按1美元兌7.82港元的協定匯率，該等強制可換股債券合計最多可轉換為570,575,165股世茂集團股份，佔於2026年6月30日已發行世茂集團股份總數(即9,815,030,803股)約5.813%，及佔因配發及發行該等轉換股份而擴大的已發行世茂集團股份總數(即10,385,605,968股)約5.494%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。

倘於2026年6月30日已悉數轉換該等強制可換股債券，對本公司主要股東(定義見上市規則)相關持股產生的攤薄影響載列如下：

名稱	於2026年6月30日		假設於2026年6月30日 悉數轉換尚未轉換之 強制可換股債券後	
	持有世茂集團 股份數目	持股概約百分比	持有世茂集團 股份數目	持股概約百分比
許榮茂 (附註)	2,941,252,584	29.967%	2,941,252,584	28.320%
Gemfair (附註)	2,564,158,314	26.125%	2,564,158,314	24.690%

附註： 主要股東的持股性質詳情載於本中期報告「主要股東權益」一節。

按截至2026年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔虧損約人民幣61.87億元計算，每股世茂集團股份基本虧損為人民幣0.66元；假設悉數轉換該等強制可換股債券，每股世茂集團股份攤薄虧損為人民幣0.66元。該等強制可換股債券於到期時將強制轉換為世茂集團股份，且不會以現金贖回。

發行新股份

於2026年5月15日，本公司及上海世茂與債權人訂立兩份債務清償協議。據此，本公司同意透過按發行價每股世茂集團股份6.00港元向債權人發行合共71,540,479股世茂集團股份，以清償本集團結欠債權人的債務。該等債務包括債權人持有的上海世茂發行的中期票據本金金額合計人民幣3.79億元以及應計利息合計約人民幣0.41億元。本公司已於2026年6月3日發行該等股份以清償上述債務。詳情請見本公司日期為2026年5月15日的公告。

中期股息

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

代表董事會

許世壇

主席及總裁

香港，2026年8月28日

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

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	10,960,579	14,826,914
銷售成本	15	(10,996,679)	(15,734,618)
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	16	(412,745)	357,041
營銷及市場推廣成本	15	(372,978)	(420,494)
行政開支	15	(1,539,316)	(1,641,061)
金融資產減值撥備	15	(803,660)	(1,758,075)
無形資產減值虧損	15	(8,000)	(34,742)
其他營運開支	15	(611,072)	(610,669)
經營虧損		(4,155,866)	(5,254,076)
融資收入		22,155	29,935
融資成本		(2,321,784)	(3,210,632)
融資成本－淨額	17	(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		(250,880)	(402,399)
除所得稅前虧損		(6,706,375)	(8,837,172)
所得稅開支	18	(128,869)	(908,744)
期間虧損		(6,835,244)	(9,745,916)
期間其他全面虧損			
<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虧損，扣除稅項		(5)	(46)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損		(14,617)	(31,622)
<u>可重新歸類至損益的項目：</u>			
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)

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
歸屬於以下人士之期間虧損：			
– 本公司權益持有人		(6,187,418)	(8,934,138)
– 非控制性權益		(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		(6,197,474)	(8,956,636)
– 非控制性權益		(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)	20	(0.66)	(2.36)
– 攤薄(人民幣元)	20	(0.66)	(2.36)

中期簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	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)
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	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	7	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	8	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	7	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	9	3,150,627	3,621,845
現金及現金等價物	9	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	10	2,456,655	2,456,655
		270,931,813	285,016,814
總資產		342,622,507	357,214,960
權益			
歸屬於本公司權益持有人之權益			
股本	11	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

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2026年6月30日

	附註	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)
負債			
非流動負債			
借貸	12	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	14	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	13	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	12	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	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	10	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

中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

附註	歸屬於本公司權益持有人					非控制性	總計
	股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價 人民幣千元 (未經審核)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核)	累計虧損 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	權益 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2026年1月1日的結餘	820,994	6,632,616	17,763,208	(25,383,715)	(166,897)	12,806,654	12,639,757
全面虧損							
期間虧損	-	-	-	(6,187,418)	(6,187,418)	(647,826)	(6,835,244)
期間其他全面虧損							
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	-	-	(5)	-	(5)	-	(5)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	-	-	(9,673)	-	(9,673)	(4,944)	(14,617)
可重新歸類至損益的項目							
換算海外業務的匯兌差異	-	-	(378)	-	(378)	-	(378)
期間全面虧損總額	-	-	(10,056)	(6,187,418)	(6,197,474)	(652,770)	(6,850,244)
附屬公司非控制性權益注資	23(c)	-	-	-	-	106	106
出售附屬公司	23(a)	-	(295)	(68,305)	68,305	(101,882)	(102,177)
清算附屬公司	23(b)	-	-	(45,958)	45,958	175,805	175,805
儲備撥備		-	-	46,924	(46,924)	-	-
股息及分派		-	-	-	-	(15,562)	(15,562)
轉換強制可換股債券(「強制可換股債券」)時發行的股份		103,069	87,282	-	-	-	190,351
就債務資本化根據一般授權發行新股份		6,317	3,474	-	-	-	9,791
與擁有人的交易總額		109,386	90,461	(67,339)	67,339	199,847	258,314
於2026年6月30日的結餘		930,380	6,723,077	17,685,813	(31,503,794)	(6,164,524)	12,212,351
							6,047,827

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至2026年6月30日止六個月

	歸屬於本公司權益持有人					其他非控制性	總計
	股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價 人民幣千元 (未經審核)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核)	累計虧損 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	權益 人民幣千元 (未經審核)	
於2025年1月1日的結餘	384,165	4,903,674	13,034,152	(39,976,324)	(21,654,333)	25,000,269	3,345,936
全面虧損							
期間虧損	-	-	-	(8,934,138)	(8,934,138)	(811,778)	(9,745,916)
期間其他全面虧損							
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	-	-	(46)	-	(46)	-	(46)
按權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	-	-	(20,926)	-	(20,926)	(10,696)	(31,622)
可重新歸類至損益的項目							
換算海外業務的匯兌差異	-	-	(1,526)	-	(1,526)	-	(1,526)
期間全面虧損總額	-	-	(22,498)	(8,934,138)	(8,956,636)	(822,474)	(9,779,110)
附屬公司非控制性權益注資	-	-	-	-	-	19,850	19,850
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動	-	37,655	-	-	37,655	(103,276)	(65,621)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	25,808	25,808
清算附屬公司	-	-	(749)	749	-	(145,745)	(145,745)
以權益結算及股份支付							
— 僱員服務價值	-	-	486	-	486	-	486
儲備撥備	-	-	26,686	(26,686)	-	-	-
股息及分派	-	-	-	-	-	(3,530)	(3,530)
與擁有人的交易總額	-	37,655	26,423	(25,937)	38,141	(206,893)	(168,752)
於2025年6月30日的結餘	384,165	4,941,329	13,038,077	(48,936,399)	(30,572,828)	23,970,902	(6,601,926)

中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	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)
經營業務活動產生的現金流量		
經營業務所得現金淨額	1,681,003	2,100,200
已收利息	22,155	29,935
已付利息	(215,554)	(199,974)
已付中國所得稅	(199,957)	(349,813)
經營業務活動所得現金淨額	1,287,647	1,580,348
投資活動產生的現金流量		
購置物業及設備以及投資物業	(120,374)	(133,951)
出售物業及設備	7,992	27,108
出售投資物業	1,468	6,193
出售土地使用權	11,339	—
購入無形資產	(16,615)	(160,187)
出售無形資產	261	—
出售附屬公司現金流出淨額	(310,246)	(17,240)
清算附屬公司現金流出淨額	(6,261)	(54,047)
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產減少	65,000	—
向聯營公司注資	(40,599)	(1,490)
合營企業及聯營公司的還款	—	71,643
收取聯營公司及合營企業股息	13,500	12,278
投資活動所用現金淨額	(394,535)	(249,693)
融資活動產生的現金流量		
借貸所得款項	60,722	553,717
償還借貸	(2,296,247)	(1,865,187)
附屬公司非控制性權益注資	106	3,850
與非控制性權益進行交易的現金流入淨額	—	76,611
支付非控制性權益股息	(15,562)	(3,530)
向非控制性權益還款	(4,486)	(616,403)
合營企業及聯營公司的墊款	77,073	151,153
質押於借貸的受限制現金減少	551,311	254,814
租賃付款額	(9,717)	(20,355)
融資活動所用現金淨額	(1,636,800)	(1,465,330)
現金及現金等價物減少淨額	(743,688)	(134,675)
期初的現金及現金等價物	8,448,072	11,372,355
匯率變動的影響	(6,656)	(4,858)
期末的現金及現金等價物	7,697,728	11,232,822
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及現金等價物	7,693,082	11,228,176
計入歸類為持作出售的處置組資產的現金及現金等價物	4,646	4,646
	7,697,728	11,232,822

中期簡明綜合財務報表附註

截至2026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、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，該等中期簡明綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)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2025年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。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2025年12月31日止年度的年度財務報表採用者一致。

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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

2. 編製基準(續)**持續經營基準(續)**

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於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的新股份，佔於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場條件，仍需要時間根據具體情況確定展期或重組計劃。境外債務重組計劃生效以及強制可換股債券轉換完成，已向本集團的境內貸款人及債權人釋放積極信號，預期現有境內貸款的相關展期或重組協議可逐步落實；
- (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。

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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

2. 編製基準(續)

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日開始的會計年度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. 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2025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金融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2025年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自年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年末相比並無重大變動。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(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，此架構根據用於計量公允價值的估值技術的輸入參數分為三個層級：

第一層級輸入參數： 本集團可於計量日期獲取相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二層級輸入參數： 就資產或負債可直接或間接觀察到的輸入參數(第一層級報價除外)。

第三層級輸入參數： 資產或負債不可觀察到的輸入參數。

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及轉出。

i) 本集團金融資產之公允價值架構層級披露：

	運用以下層級計量的公允價值：			
	第一層級 人民幣千元 (未經審核)	第二層級 人民幣千元 (未經審核)	第三層級 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2026年6月30日				
金融資產				
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	4	–	–	4
– 結構性產品投資	–	–	260,000	260,000
以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)之金融資產				
– 理財產品	–	45,000	–	45,000
– 非上市權益投資	–	–	582,120	582,120
金融負債				
衍生金融工具	–	–	36,277	36,277

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(b) 公允價值(續)

i) 本集團金融資產之公允價值架構層級披露：(續)

	運用以下層級計量的公允價值：			總計
	第一層級	第二層級	第三層級	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
於2025年12月31日				
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				
– 上市股本證券投資	9	–	–	9
– 結構性產品投資	–	–	260,000	260,000
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產				
– 理財產品	–	110,000	–	110,000
– 非上市權益投資	–	–	582,120	582,120
金融負債				
衍生金融工具	–	–	277,921	277,921

於2026年6月30日及2025年12月31日計入第一層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。

於2026年6月30日及2025年12月31日計入第二層級之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產為理財產品，其公允價值以金融機構所報的資產淨值為基準。

於2026年6月30日及2025年12月31日計入第三層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屬市場可觀察性質之估值模式釐定，如貼現率及相關資產之資產淨值。貼現率／資產淨值越高，按第三層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。

於2026年6月30日及2025年12月31日計入第三層級之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產為非上市權益投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均屬市場可觀察性質之估值模式釐定，如貼現率及相關資產之資產淨值。貼現率／資產淨值越高，按第三層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。

於2026年6月30日及2025年12月31日計入第三層級的衍生金融工具為嵌入重組計劃下強制可換股債券(「強制可換股債券」)的選擇權。其公允價值採用並非所有輸入參數均屬市場可觀察性質之估值模式釐定，如貼現率。貼現率越高，衍生金融工具的公允價值越低。

期內，估值技術概無變動。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

4. 財務風險管理(續)

(b) 公允價值(續)

ii) 本集團按第三層級以公允價值計量的金融資產的對賬：

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團按第三層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及以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之期初餘額與期末餘額並無變動。

以公允價值計量且其變動計入損益的衍生金融工具：

	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)
期初負債結餘	277,921	—
轉換強制可換股債券	(190,351)	—
衍生金融工具公允價值收益	(50,797)	—
匯兌差額	(496)	—
期末負債結餘	36,277	—

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
	10,960,579	14,826,914

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(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」)** 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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2026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	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	43,389,804	282,246,205	12,427,079	338,063,088
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				630,522
總資產				342,622,507
借貸	24,122,321	124,107,994	2,500	148,232,815
其他分部負債	36,359,825	108,251,575	5,469,192	150,080,592
分部負債總額	60,482,146	232,359,569	5,471,692	298,313,407
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				2,274,738
總負債				336,574,680

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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**	未分配***	合計
	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	3,602,240	7,725,410	3,619,813	–	14,947,463
銷除					(120,549)
總收入					14,826,914
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	13,265	(407,529)	(8,135)	–	(402,399)
除所得稅前(虧損)/利潤	(1,230,977)	(7,661,874)	29,509	26,170	(8,837,172)
所得稅開支					(908,744)
期間虧損					(9,745,916)
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	252,186	2,130,140	–	–	2,382,326

* 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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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**	合計
	上海世茂*	其他		
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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。

6. 物業及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團收購物業及設備約人民幣14,942,000元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣169,954,000元)。截至2026年6月30日止六個月，本集團出售賬面淨值總額為人民幣339,549,000元的物業及設備(截至2025年6月30日止六個月：人民幣27,108,000元)。

本公司一家間接全資附屬公司是若干項目貸款的訂約方，該等貸款以(其中包括)現名為香港東涌世茂喜來登酒店及香港東涌福朋喜來登酒店的物業的抵押權及擔保物等作為擔保。擔保代理人已委任接管人為酒店的共同及連帶接管人及管理人，由2026年6月1日起生效。該委任是根據本集團相關附屬公司(作為抵押人)與擔保代理人之間簽訂的債權證和抵押協議而作出，該協議擔保於2020年7月27日簽訂(並經2023年6月28日的補充契約修訂和重述)的銀團貸款協議。於2026年6月30日，酒店資產的賬面價值約人民幣3,733,351,000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。

	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)
計入非流動資產		
– 合營企業	4,813,116	4,853,801
– 聯營公司	581,301	581,302
減值撥備	5,394,417 (80,916)	5,435,103 (81,526)
	5,313,501	5,353,577

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

7. 應收關聯方款項(續)

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，預計將於一年內償還。

	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)
計入流動資產		
– 聯營公司	1,143,531	4,582,698
– 合營企業	46,783,441	49,790,849
– 非控制性權益	19,040,887	18,658,759
	66,967,859	73,032,306
減值撥備	(3,530,922)	(6,837,176)
	63,436,937	66,195,130

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。

8. 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

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026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)

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。

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全週期預期虧損撥備。於2026年6月30日，已對應收貿易賬款總額計提撥備約人民幣1,504,006,000元(2025年12月31日：人民幣1,494,421,000元)。

本集團基於歷史結算紀錄、過往經驗及可得前瞻性資料對是否可收回其他應收賬款進行定期集體評估及個別評估。於2026年6月30日，已對其他應收賬款總額計提撥備約人民幣6,083,450,000元(2025年12月31日：人民幣2,317,552,000元)。

於2026年6月30日及2025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列值。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

9. 現金及現金等價物以及受限制現金

	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)
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
	10,843,709	12,069,917

於2026年6月30日，本集團的受限制現金包括約人民幣1,356,278,000元(2025年12月31日：人民幣1,276,185,000元)作為銀行向本集團物業買家提供按揭貸款融資的保證金(附註21(a))及約人民幣1,794,349,000元(2025年12月31日：人民幣2,345,660,000元)已抵押作為本集團借貸抵押品的按金(附註12)。

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

於2026年6月30日，銀行存款的實際利率為0.05%(2025年12月31日：0.05%)。

10. 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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

10. 歸類為持作出售的處置組資產和負債(續)

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	2,456,655
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	1,994,410

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

11.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 千港元	等值 人民幣千元
法定： 於2026年1月1日(經審核)及 2026年6月30日(未經審核)	0.1	25,000,000	2,500,000	
已發行及繳足：				
於2026年1月1日(經審核)		8,602,340	860,234	820,994
轉換強制可換股債券時發行的股份 (附註(i))		1,141,150	114,115	103,069
根據一般授權發行新股份以將債務 資本化(附註(ii))		71,540	7,154	6,317
於2026年6月30日(未經審核)		9,815,030	981,503	930,380

附註：

- (i) 截至2026年6月30日止六個月，強制可換股債券持有人分多個批次行使轉換選擇權，將相關債券兌換為合共1,141,150,235股本公司普通股。因此，股本及儲備分別增加約人民幣103,069,000元及約人民幣87,282,000元，而債券的金融負債約人民幣190,351,000元已終止確認。
- (ii) 於2026年5月15日，本集團與債權人訂立兩份債務清償協議，據此，本集團同意透過按發行價每股6.00港元向債權人發行合共71,540,479股新股份，清償本集團結欠債權人的債務。因此，股本及儲備分別增加約人民幣6,317,000元及約人民幣3,474,000元，並確認重組若干中國境內債務所產生的收益約人民幣409,964,000元。

(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(「2011世茂集團股份獎勵計劃」)。除非董事會提早終止，否則2011世茂集團股份獎勵計劃自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，董事會批准將2011世茂集團股份獎勵計劃的有效期延長至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2011世茂集團股份獎勵計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

11.股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

(1) (續)

本公司已設立信託以管理2011世茂集團股份獎勵計劃，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2026年6月30日，該信託於市場購買總計47,026,000股普通股，總額為756,630,000港元(相當於人民幣665,074,000元)。截至2026年6月30日，總計48,751,338股股份根據2011世茂集團股份獎勵計劃授予合資格僱員，已授出股份中36,764,063股股份已歸屬，10,015,577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。已授出股份於全面滿足歸屬條件並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	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	2,356,811	2,513,090
已失效	(385,113)	–
期末尚未歸屬的股份	1,971,698	2,513,090

截至2026年6月30日止六個月，並無授出股份獎勵。截至2026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45,476,000港元(相當於約人民幣39,500,000元)(截至2025年6月30日止六個月：約57,963,000港元(相當於約人民幣52,859,000元))。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

11.股本(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

- (2) 於2021年6月28日，世茂服務採納一個股份獎勵計劃(「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效力，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，可授予股份數目最多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2026年6月30日，根據世茂服務股份獎勵計劃以零代價向世茂服務若干僱員授出總計7,542,551股股份。根據世茂服務股份獎勵計劃，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6個月或12個月後歸屬，而40%的獎勵股份將於授出日期起計18個月或24個月後歸屬。

截至2026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	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
期初尚未歸屬的股份	3,345,477	3,625,719
已失效	—	(55,390)
期末尚未歸屬的股份	3,345,477	3,570,329

截至2026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1,439,000港元(相當於人民幣1,244,000元)(截至2025年6月30日止六個月：約2,749,000港元(相當於人民幣2,507,000元))。

(c) 發行在外股份數目對賬如下：

	於6月30日	
	2026年 千股 (未經審核)	2025年 千股 (未經審核)
已發行股份	9,815,030	3,797,831
股份獎勵計劃庫存股份	(10,262)	(10,262)
發行在外股份	9,804,768	3,787,569

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

12. 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(附註(ii))	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(附註(i))	20,438,295	18,959,386
中期票據－無抵押(附註(ii))	2,661,000	3,040,000
長期債券－有抵押(附註(iii))	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)
須於一年內償還的金額	(87,833,644)	(92,599,766)
	64,778,129	63,704,774
計入流動負債的借貸		
短期借貸－有抵押(附註(ii))	18,540,550	18,805,741
短期借貸－無抵押	4,711,616	6,876,638
私募票據(附註(vi))	279,250	279,250
非流動借貸的即期部分	87,833,644	92,599,766
	111,365,060	118,561,395

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：

- (i) 優先票據及其他借貸
於2026年6月30日，未償還優先票據及控股股東票據明細列示如下：

	按攤銷成本 列賬的賬面值 人民幣千元	未償還本金額 千美元	剩餘年期
於2026年6月30日			
優先票據(2031)	9,442,042	3,366,207	5.1年
A系列優先票據	2,829,512	691,925	6.1年
B系列優先票據	4,112,419	1,037,888	7.1年
C系列優先票據	4,054,322	1,037,888	7.6年

於2026年6月30日及2025年12月31日，本公司按公允價值重新計量強制可換股債券的餘下衍生成分。因此，於截至2026年6月30日止六個月，本集團於「其他(虧損)/收益及其他收入－淨額」內確認衍生金融工具公允價值變動人民幣0.508億元。

控股股東票據指本公司於其境外債務重組於2025年生效時為交換股東貸款而向許榮茂先生(控股股東)發行的長期票據。

其他資料

於2026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116,336,861,000元(2025年12月31日：人民幣121,637,487,000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：

	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)
物業及設備	8,088,605	10,413,877
土地使用權	3,541,988	3,491,496
投資物業	24,985,450	25,358,067
發展中物業	39,224,748	43,728,920
持作銷售用途的落成物業	37,153,218	26,912,927
受限制現金(附註9)	1,794,349	2,345,660
	114,788,358	112,250,947

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：(續)

(ii) 中期票據

上海世茂在全國銀行間債券市場發行中期票據。有關未償還中期票據的詳情列示如下：

發行日期	利率	未償還本金額 人民幣千元	到期日
2019年10月18日	4.24%	930,000	2023年10月(已逾期)
2020年1月8日	4.12%	25,000	2023年5月(已逾期)
	4.12%	25,000	2023年11月(已逾期)
	4.12%	450,000	2024年1月(已逾期)
2021年3月15日	5.15%	31,040	2023年12月(已逾期)
	5.15%	938,960	2024年3月(已逾期)
2021年4月30日	5.50%	261,000	2024年5月(已逾期)
		2,661,000	

(iii) 長期債券

上海世茂建設有限公司(「世茂建設」，本集團的附屬公司)及上海世茂在上海證券交易所發行長期債券。有關未償還長期債券的詳情列示如下：

發行人	發行日期	利率	未償還本金額 人民幣千元	到期日
世茂建設	2015年10月15日	4.15%	134,917	2025年12月31日(已逾期)
		4.15%	140,538	2026年12月31日
		4.15%	286,699	2027年3月15日至2027年9月15日
	2019年9月18日	4.30%	253,744	2025年12月31日(已逾期)
		4.30%	264,316	2026年12月31日
		4.30%	539,205	2027年3月15日至2027年9月15日
	2019年11月11日	4.30%/4.80%	482,088	2025年12月31日(已逾期)
		4.30%/4.80%	502,175	2026年12月31日
		4.30%/4.80%	1,024,437	2027年3月15日至2027年9月15日
	2020年3月25日	3.23%/3.90%	680,333	2025年12月31日(已逾期)
		3.23%/3.90%	872,064	2026年12月31日
		3.23%/3.90%	3,095,518	2027年3月15日至2028年6月15日
	2020年5月11日	3.20%	763,107	2025年12月31日(已逾期)
		3.20%	795,174	2026年12月31日
		3.20%	1,622,154	2027年3月15日至2027年9月15日
	2020年8月27日	3.90%	114,395	2025年12月31日(已逾期)
		3.90%	571,976	2026年12月31日
		3.90%	2,173,509	2027年3月15日至2028年9月15日

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

12. 借貸(續)

附註：(續)

(iii) 長期債券(續)

發行人	發行日期	利率	未償還本金額 人民幣千元	到期日
上海世茂	2019年5月22日	4.15%	194,753	2025年12月31日(已逾期)
		4.15%	288,720	2026年12月28日
	2020年3月5日	3.60%	823,106	2025年12月31日(已逾期)
		3.60%	1,235,270	2026年12月28日
	2020年7月8日	3.76%	386,843	2025年12月31日(已逾期)
		3.76%	580,265	2026年12月28日
	2020年9月1日	3.99%	205,240	2025年12月31日(已逾期)
		3.99%	307,860	2026年12月28日
	2020年9月24日	3.94%	209,831	2025年12月31日(已逾期)
		3.94%	314,897	2026年12月28日
			18,863,134	

於延長到期日後，上述長期債券以若干附屬公司的股權質押作擔保。

- (vi) 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2023年4月26日到期且固定利率為3.70%之第二期私募票據。於2026年6月30日，本金額人民幣279,250,000元(2025年12月31日：人民幣279,250,000元)仍未償還且已逾期。

於2026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30,008,691,000元及人民幣17,058,926,000元(2025年12月31日：人民幣28,209,656,000元及人民幣18,554,323,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

13. 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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

14.應付關聯方款項

	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)
聯營公司(附註(a))	2,982,867	2,658,618
合營企業(附註(a))	8,885,967	8,137,427
非控制性權益(附註(b))	2,213,774	2,135,548
控股股東票據(附註(c))	2,190,076	2,029,993
	16,272,684	14,961,586
分析為：		
流動負債	14,082,608	12,931,593
非流動負債	2,190,076	2,029,993
	16,272,684	14,961,586

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 控股股東票據指本公司於其境外債務重組於2025年生效時為交換股東貸款而向許榮茂先生(控股股東)發行的長期票據。票據將於2035年到期，利息按未償還本金額計算，每半年期末以實物支付，年利率為2.0%。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

15.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
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
企業及辦公開支	299,203	486,814
稅項及附加稅	44,929	93,361
折舊及攤銷	390,929	339,918
酒店經營產生的直接開支	359,507	378,666
諮詢費	45,567	58,083
使用權資產攤銷	60,580	70,597
罰款	353,306	440,050
金融資產減值撥備	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
總計	14,331,705	20,199,659

16.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(虧損)/收益—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(附註23(a))	(475,512)	(45,244)
附屬公司清算(虧損)/收益淨額(附註23(b))	(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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

17. 融資成本／(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)
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。

18. 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
	88,849	897,208
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	40,020	11,536
	128,869	908,744

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

18. 所得稅開支(續)

香港利得稅

香港利得稅按估計應課稅利潤的16.5%計算。

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。

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。

19. 股息

截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月，並無宣派任何股息。

20. 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)
已發行普通股的加權平均數(千股)	9,334,489	3,787,569
每股基本虧損(人民幣元)	(0.66)	(2.36)

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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

21. 或然事項及財務擔保合同

(a) 本集團有以下或然負債：

	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)
提供予若干買家的按揭融資擔保	21,185,975	23,471,257

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，倘該等買家拖欠按揭還款，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2026年6月30日，本集團為若干合營企業及聯營公司金額約人民幣21,131,129,000元(2025年12月31日：約人民幣21,592,637,000元)於2026年或之前到期的銀行及其他借貸提供財務擔保。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2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表的影響。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。

22. 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	21,609,359	22,648,661
	25,498,514	26,583,079

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

23. 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2026年6月30日止六個月，本集團的重大出售或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2026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共約人民幣310,246,000元和虧損淨額約人民幣475,512,000元。

所出售之資產淨值和所出售之虧損與出售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	310,247
存貨	914,017
物業及設備	120
無形資產	6
遞延所得稅資產	18
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	3,379,484
預付所得稅	5
其他非流動資產	130,771
應付貿易賬款及其他應付賬款	(702,597)
合約負債	(849,203)
應付所得稅	(80,771)
應付關聯方款項	(440,548)
應付本集團款項	(567,760)
借貸	(13,002)
可識別資產淨值總額	2,080,787
非控制性權益	(101,882)
歸屬於本公司權益持有人之資產淨值	1,978,905
現金代價	1
被借貸抵銷之代價	878,155
於合營企業及聯營公司所保留權益之公允價值	625,237
所出售之資產淨值	(1,978,905)
出售之虧損淨額(附註16)	(475,512)
已收現金代價	1
減：所出售實體之現金及現金等價物	(310,247)
出售導致現金流出淨額	(310,246)

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

23. 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) 清算附屬公司**

截至2026年6月30日止六個月，中國法院應若干債權人申請裁定清算本集團若干附屬公司，並已進入接管程序。董事認為，接管開始後，本集團對有關附屬公司失去控制權，因此其後不再將有關附屬公司納入合併範圍。該清算導致現金流出淨額共約人民幣6,261,000元及虧損淨額約人民幣594,734,000元。

已終止納入合併的資產淨值以及清算虧損與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	6,261
存貨	521,344
物業及設備	190
應收本集團款項	12,865,213
應收關聯方款項	116,203
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	845,634
預付所得稅	82,807
遞延所得稅資產	2,477
應付貿易賬款及其他應付賬款	(9,865,010)
合約負債	(934,101)
應付所得稅	(613,695)
借貸	(2,608,394)
可識別資產淨值總額	418,929
非控制性權益	175,805
歸屬於本公司權益持有人之資產淨值	594,734
代價	—
已終止納入合併的資產淨值	(594,734)
清算附屬公司虧損(附註16)	(594,734)
終止納入合併導致現金流出淨額	(6,261)

(c) 與非控制性權益進行的交易**非控制性權益注資**

截至2026年6月30日止六個月，非控制性權益向本集團的若干附屬公司多次注資，總額為人民幣106,000元。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

24. 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26.13%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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
品牌管理費收入	2,270	1,144
向關聯公司出售建材	—	241
	2,270	1,385

(b) 主要管理人員薪酬

	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)
酬金		
– 薪金和其他短期僱員福利	3,416	3,158
– 退休計劃供款	163	176
	3,579	3,334

25. 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。

26. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2026年8月28日獲本公司董事會批准。



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

