

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非提呈出售或招徠任何要約以購買香港、美國或其他地方的證券的要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

2019 年中期業績公佈

摘要

- **經常性收入強勁增長**：隨著集團繼續向領先的專注於商業物業的房地產公司轉型，租金及相關收入較 2018 年同期增長 17%。
- **股東應佔溢利增長 8%**：2019 年上半年的毛利率上升 18 個百分點至 45%，而 2018 年上半年為 27%。由於毛利率較高，期內利潤同比增長 8% 至人民幣 15.98 億元，而股東應佔溢利亦同比增長 8% 至人民幣 13.26 億元。
- **維持審慎的資本管理和強健財務狀況**：於 2019 年 6 月 30 日，淨資產負債率微升 4 個百分點至 44%，現金及銀行存款亦上升 4% 至人民幣 159.92 億元。強健的財務狀況，將使集團於短期內可抵禦波動的宏觀經濟環境。
- **提升上海核心商業物業組合的實際擁有權**：集團已於 2019 年 3 月 15 日完成收購 Brookfield 於 China Xintiandi Holding (「CXTD」) 的權益。CXTD 為集團的全資附屬公司。由瑞安房地產管理的核心+辦公樓投資平台 (「SCOV」) 已於 2019 年 6 月 20 日完成收購上海企業天地 5 號。完成這兩項交易後，集團可增加位於上海核心地段的商業物業的實際擁有權。集團目前於上海持有及管理作零售及辦公樓用途的總建築面積達 165 萬平方米 (「上海物業組合」)，當中總建築面積 53% 已竣工作收租之用，而餘下面積則處於發展階段。於 2019 年 6 月 30 日，上海物業組合的總物業組合資產值約為人民幣 730 億元，而集團於該物業組合的整體實質權益為 57%。集團應佔資產價值總額約為人民幣 420 億元，較 2018 年 12 月 31 日的人民幣 340 億元上升 24%。

網站：www.shuionland.com

業績摘要

	2019 年上半年	2018 年上半年	按期變動 增長/(減少)
綜合租金及相關收入 (人民幣百萬元)	1,107	948	17%
合約銷售 (人民幣百萬元)	3,422	13,728	(75%)
主要財務信息 (人民幣百萬元)			
收入	7,902	19,032	(58%)
被確認為收入的物業銷售 (未包括瑞虹新城第 1 號 及第 7 號地塊)	5,106	2,899	76%
毛利	3,578	5,171	(31%)
期間溢利	1,598	1,479	8%
本集團股東應佔溢利	1,326	1,225	8%
主要財務比率			
毛利率	45%	27%	18 個百分點
淨利率	20.2%	7.8%	12.4 個百分點
每股盈利 (基本), 人民幣分	16.4	15.2	8%
	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據 (人民幣百萬元)			
總資產	107,266	110,250	(3%)
現金及銀行存款總額	15,992	15,392	4%
總債務	36,976	34,269	8%
負債淨額	20,984	18,877	11%
權益總額	48,026	47,219	2%
期末淨資產負債率 (負債淨額與權益總額的比率)	44%	40%	4 個百分點
期末債務平均成本	5.6%	5.5%	0.1 個百分點
土地儲備 (總建築面積, 百萬平方米)			
可供出租及可供銷售土地儲備 (總額)	6.7	6.8	(1.5%)
可供出租及可供銷售土地儲備 (本集團應佔)	4.2	4.3	(2.3%)

瑞安房地產有限公司(「本公司」或「瑞安房地產」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(總稱為「本集團」)截至2019年6月30日止6個月的未經審核綜合業績如下:

簡明綜合損益表

	附註	截至2019年6月30日 止6個月 (未經審核)		截至2018年6月30日 止6個月 (未經審核)	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
收入					
- 本集團	4	9,151	7,902	23,360	19,032
- 應佔合營公司		51	44	49	40
		9,202	7,946	23,409	19,072
本集團收入	4	9,151	7,902	23,360	19,032
銷售成本		(5,008)	(4,324)	(17,013)	(13,861)
毛利		4,143	3,578	6,347	5,171
其他收入		247	213	178	145
銷售及市場開支		(89)	(77)	(178)	(145)
一般及行政開支		(527)	(455)	(542)	(442)
經營溢利		3,774	3,259	5,805	4,729
投資物業的公平值增值		108	93	49	40
其他收益及虧損	5	(154)	(133)	(685)	(558)
應佔合營公司及聯營公司收益(虧損)		31	27	(5)	(4)
財務費用, 包括匯兌差額	6	(1,005)	(868)	(1,159)	(944)
按預期信貸虧損模型 撥回(撥備)減值虧損		208	180	(225)	(183)
稅項前溢利	7	2,962	2,558	3,780	3,080
稅項	8	(1,112)	(960)	(1,965)	(1,601)
期間溢利		1,850	1,598	1,815	1,479
以下應佔:					
本公司股東		1,535	1,326	1,503	1,225
可換股永久資本證券持有者		66	57	66	54
永久資本證券持有者		153	132	154	125
附屬公司的非控制股東		96	83	92	75
		315	272	312	254
		1,850	1,598	1,815	1,479
每股盈利	10				
基本		港幣 19.0 仙	人民幣 16.4 分	港幣 18.7 仙	人民幣 15.2 分
攤薄		港幣 18.4 仙	人民幣 15.9 分	港幣 18.1 仙	人民幣 14.8 分

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至 2019 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)		截至 2018 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
期間溢利	1,850	1,598	1,815	1,479
其他全面收入 (開支)				
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：				
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	4	3
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	(221)	(191)	369	301
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	227	196	(393)	(320)
應佔一間合營公司其他全面 (開支) 收入	(21)	(18)	37	30
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：				
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時重估值稅後增加	-	-	10	8
期內其他全面 (開支) 收入	(15)	(13)	27	22
期間全面總收入	1,835	1,585	1,842	1,501
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	1,520	1,313	1,530	1,247
可換股永久資本證券持有者	66	57	66	54
永久資本證券持有者	153	132	154	125
附屬公司的非控制股東	96	83	92	75
	315	272	312	254
	1,835	1,585	1,842	1,501

簡明綜合財務狀況表

	附註 2019 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	49,702	49,100
於聯營公司的權益	7,460	4,998
於合營公司的權益	11,324	10,682
物業、廠房及設備	1,046	1,080
使用權資產	51	-
應收賬款、按金及預付款項	11 300	1,349
已抵押銀行存款	3,062	1,796
衍生金融工具	-	243
遞延稅項資產	1,013	1,043
其他非流動資產	18	51
	<u>73,976</u>	<u>70,342</u>
流動資產		
發展中待售物業	12,673	11,927
待售物業	1,376	5,315
應收賬款、按金及預付款項	11 3,490	3,115
向聯營公司的貸款 / 聯營公司欠款	1,916	3,434
向合營公司的貸款 / 合營公司欠款	172	1,853
有關連公司欠款	364	159
合約資產	22	59
預繳稅項	317	229
衍生金融工具	30	221
已抵押銀行存款	230	492
銀行結餘及現金	12,700	13,104
	<u>33,290</u>	<u>39,908</u>
流動負債		
應付賬款、已收按金及應計費用	12 5,995	10,002
合約負債	1,426	6,017
銀行借貸—於一年內到期	7,909	12,782
優先票據	1,729	1,722
證券化安排的收款	6	5
稅項負債	3,714	3,196
附屬公司非控制股東所提供的貸款 / 應付附屬公司非控制股東款項	1,721	1,718
應付聯營公司款項	2,377	383
應付一間合營公司款項	-	384
應付有關連公司款項	194	15
租金保證安排產生的負債	153	169
租賃負債	15	-
	<u>25,239</u>	<u>36,393</u>
流動資產淨值	<u>8,051</u>	<u>3,515</u>
總資產減流動負債	<u>82,027</u>	<u>73,857</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	2019年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動負債		
銀行借貸—於一年後到期	17,621	13,539
優先票據	9,196	5,702
證券化安排的收款	515	519
租金保證安排產生的負債	234	380
遞延稅項負債	6,347	6,490
租賃負債	80	-
界定福利負債	8	8
	<u>34,001</u>	<u>26,638</u>
股本及儲備		
股本	146	146
儲備	39,626	38,901
	<u>39,772</u>	<u>39,047</u>
本公司股東應佔權益		
可換股永久資本證券	1,345	1,345
永久資本證券	4,054	4,055
附屬公司的非控制股東	2,855	2,772
	<u>8,254</u>	<u>8,172</u>
權益總額	<u>48,026</u>	<u>47,219</u>
權益及非流動負債總額	<u>82,027</u>	<u>73,857</u>

簡明綜合財務報表附註：

1. 一般事項

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 中適用的披露規定及國際會計準則理事會頒布的國際會計準則第 34 號「中期財務報告」而編製。

2. 呈列

簡明綜合損益表和簡明綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1580 元換算，及截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.2274 元換算。

3. 主要會計政策

除若干投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

除因採用新訂及經修訂國際財務報告準則引起的會計政策變動外，截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與編製本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團就編製本集團簡明綜合財務報表首次採用下列於 2019 年 1 月 1 日開始的年度期間強制生效的對國際財務報告準則的新訂及經修訂：

國際財務報告準則第 16 號	租賃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第 9 號的修訂	負值補償之預付特點
國際會計準則第 19 號的修訂	計劃修訂、縮減或結清
國際會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
國際財務報告準則的修訂	對 2015 年至 2017 年周期之國際財務報告準則之年度改進

除下文所述者外，於本期間應用新訂國際財務報告準則及其修訂對本集團本期間及過往期間之表現及財務狀況及/或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

3.1 採用國際財務報告準則第 16 號「租賃」的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用國際財務報告準則第 16 號。國際財務報告準則第 16 號取代國際會計準則第 17 號「租賃」（「國際會計準則第 17 號」）及相關詮釋。

3.1.1 採用國際財務報告準則第 16 號引起的會計政策主要變動

本集團已根據國際財務報告準則第 16 號所載的過渡條文應用下列會計政策。

3.主要會計政策 (續)

3.1 採用國際財務報告準則第 16 號的影響及會計政策變動 (續)

3.1.1 採用國際財務報告準則第 16 號引起的會計政策主要變動 (續)

租賃的定義

倘合約獲給予權利在一段時間內使用已識別資產以換取代價，則合約為或已獲得的租賃。

為於首次應用當日或之後簽訂或修訂的合約，本集團於開始或修訂日期根據於國際財務報告準則第 16 號項下的定義評估合約為或已獲得的租賃。該合約將不會被重新評估，除非該合約中的條款與條件隨後被改動。

作為承租人

將代價分配至合約成分

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，本集團將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格。

作為一項可行之權宜方法，於本集團合理預期組合內的獨立租賃對財務報表的影響將不會有重大差異時，具相似特徵的租賃會以組合方式入賬。

非租賃成分按其相對獨立價格與租賃成分區分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日期起租期為 12 個月或以下且不包含購買選擇權的物業租賃，亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用當日）確認使用權資產。除彼等分類為投資物業及根據公平值模式測量外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產列為簡明綜合財務狀況表的獨立項目。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」中列示。

3.主要會計政策 (續)

3.1 採用國際財務報告準則第 16 號的影響及會計政策變動 (續)

3.1.1 採用國際財務報告準則第 16 號引起的會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃土地及樓宇

就本集團作出付款之物業權益包括租賃土地及樓宇部分而言，當租賃款項不能在租賃土地與樓宇部分之間可靠地分配時，整項物業呈列為本集團的物業、廠房及設備，惟分類及入賬列作投資物業者除外。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據國際財務報告準則第 9 號「金融工具」(「國際財務報告準則第 9 號」)入賬，並初步按公平值計量。於首次確認的公平值調整被視為額外租賃付款及計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當天尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃獎勵；
- 根據剩餘價值擔保預算應付的金額；
- 合理肯定本集團會行使的購買選擇權行使價；及
- 支付終止租約的罰款 (倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租約)。

於開始日期後，租賃負債乃通過利息增量及租賃付款進行調整。

當租期出現變動或行使購買選擇權的評估出現變動 (在此情況下，相關租賃負債將使用重新評估當日的經修訂折現率折現經修訂租賃付款進行重新計量)，本集團會重新計量租賃負債 (並就相關使用權資產作出相應調整)。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 採用國際財務報告準則第 16 號的影響及會計政策變動 (續)

3.1.1 採用國際財務報告準則第 16 號引起的會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團會將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修訂租賃租期重新計量租賃負債。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減免是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就歸屬於租賃負債稅項減免的租賃交易，本集團將國際會計準則第 12 號「所得稅」規定分別應用於使用權資產和租賃負債。有關使用權資產及租賃負債的暫時性差異於初始確認時及於初始確認豁免適用的租期內不予確認。

作為出租人

將代價分配至合約組成部分

自 2019 年 1 月 1 日起，本集團採用國際財務報告準則第 15 號「客戶合約產生的收入」(「國際財務報告準則第 15 號」)，將合約中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分按其相對獨立銷售價格與租賃組成部分區分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據國際財務報告準則第 9 號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

分租

當本集團為中介出租人，其將總租賃及分租作為兩個單獨合約以進行核算。分租經參考總租賃產生的使用權資產，而非參考相關資產，而分類為融資或經營租賃。

租賃修訂

本集團將經營租賃修訂按自修改生效日期的新租約入賬，並經計及與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的租賃付款的一部分。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 採用國際財務報告準則第 16 號的影響及會計政策變動 (續)

3.1.2 首次應用國際財務報告準則第 16 號產生的轉變及影響概要

租賃的定義

本集團已選用於實務操作上之簡便方法，以應用國際財務報告準則第 16 號於先前應用香港會計準則第 17 號及香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 4 號釐定一項安排是否包含租賃識別為租賃之合約，以及不應使用此準則於並無於先前識別為包含租賃之合約。因此，本集團並無重新評估合約是否於首次應用日期前已存在。

就於 2019 年 1 月 1 日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第 16 號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第 16 號，累計影響於首次應用日期 (2019 年 1 月 1 日) 確認。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認且比較資料不予重列。

於過渡時應用國際財務報告準則第 16 號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第 17 號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- (i) 選擇不就租期於首次應用日期起計 12 個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- (ii) 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- (iii) 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於過渡時，本集團已於應用國際財務報告準則第 16 號後作出以下調整：

本集團於 2019 年 1 月 1 日應用國際財務報告準則第 16.C8(b)(ii)條過渡條文確認額外租賃負債人民幣 9,900 萬元 (未經審核)。額外使用權資產及投資物業 - 使用權資產分租，金額相等於就經調任何預付租賃付款以及恢復及還原成本的總額。

於確認先前分類為經營租賃的租賃之租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。適用加權平均承租人增量借款利率為 4.9%。

	於 2019 年 1 月 1 日 人民幣百萬元
於 2018 年 12 月 31 日已披露的經營租賃承擔	620
租賃負債按有關增量借款利率進行貼現	587
減：確認豁免 - 短期租賃	(26)
於 2019 年 1 月 1 日，已簽訂但尚未開展的租約	(462)
於 2019 年 1 月 1 日的租賃負債	99
分析如下：	
流動	6
非流動	93

3. 主要會計政策 (續)

3.1 採用國際財務報告準則第 16 號的影響及會計政策變動 (續)

3.1.2 首次應用國際財務報告準則第 16 號產生的轉變及影響概要 (續)

作為承租人 (續)

於 2019 年 1 月 1 日的使用權資產賬面值組成如下：

	使用權資產 人民幣百萬元
應用國際財務報告準則第 16 號時確認 的經營租賃相關使用權資產	99
自預付租賃款項重新分類	31
還原及重置成本	2
	<hr/>
	132
	<hr/> <hr/>
按類別劃分：	
土地及樓宇	28
租賃土地	31
投資物業	73
	<hr/> <hr/>

作為出租人

根據國際財務報告準則第 16 號的過渡條文，本集團無需就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但需自首次應用日期起根據國際財務報告準則第 16 號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。應用國際財務報告準則第 16 號對作為出租人的本集團並無重大影響。

從國際會計準則第 17 號過渡至國際財務報告準則第 16 號，對本集團於 2019 年 1 月 1 日的保留盈利並無重大影響。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 採用國際財務報告準則第16號的影響及會計政策變動 (續)

3.1.2 首次應用國際財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要 (續)

下列為對於2019年1月1日的簡明綜合財務狀況表中所確認金額所作出的調整。並未受變動影響的細列項目並無包括在內。

	附註	過往於2018年12月 31日呈報的賬面值 人民幣百萬元	調整 人民幣百萬元	根據國際財務報告 準則第16號於2019 年1月1日的賬面值 人民幣百萬元
非流動資產				
投資物業	(a)	49,100	73	49,173
使用權資產		-	59	59
其他非流動資產	(b)	51	(31)	20
流動負債				
租賃負債		-	6	6
應付賬款、已收按金 及應計費用		10,002	2	10,004
非流動負債				
租賃負債		-	93	93

附註：

- (a) 就本集團作為符合國際會計準則第40號投資物業定義的承租人的物業租賃而言，投資物業初始按公平值人民幣7,300萬元計量，並呈列於2019年1月1日「投資物業」項下。
- (b) 於2018年12月31日，就位於中華人民共和國（「中國」）的租賃土地預付款項分類為預付租賃款項，並列入其他非流動資產。應用國際財務報告準則第16號後，人民幣3,100萬元的預付租賃款項重新分類為使用權資產。

本集團作為出租人應用國際財務報告準則第16號對本集團於2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表及其於截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表以及現金流量表概無重大影響。

4A. 收入資料

分拆國際財務報告準則第 15 號下客戶合約產生的收入。

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年	2018 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	6,376	17,880
物業管理費收入及其他收入	38	8
	<hr/>	<hr/>
	6,414	17,888
物業投資：		
酒店經營收入	44	48
物業管理費收入	108	49
	<hr/>	<hr/>
	152	97
建築	197	48
其他	140	100
	<hr/>	<hr/>
	6,903	18,133
	<hr/>	<hr/>
地區市場		
上海	5,514	17,874
武漢	22	10
重慶	159	168
佛山	1,208	81
	<hr/>	<hr/>
	6,903	18,133
	<hr/>	<hr/>
收入確認時間點		
於特定時間點	6,376	17,880
隨時間	527	253
	<hr/>	<hr/>
	6,903	18,133
	<hr/>	<hr/>

4A. 收入資料 (續)

客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下：

	截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月		
	本集團 人民幣百萬元	應佔合營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：			
物業銷售收入	6,376	-	6,376
物業管理費收入 及其他收入	38	-	38
	<u>6,414</u>	<u>-</u>	<u>6,414</u>
物業投資：			
酒店經營收入	44	-	44
物業管理費收入	108	-	108
	<u>152</u>	<u>-</u>	<u>152</u>
建築	197	-	197
其他	140	-	140
	<u>6,903</u>	<u>-</u>	<u>6,903</u>
客戶合約產生的收入	6,903	-	6,903
投資物業已收租金收入 (物業投資分部)	892	44	936
租金相關收入 (物業投資分部)	107	-	107
	<u>7,902</u>	<u>44</u>	<u>7,946</u>
總計	<u>7,902</u>	<u>44</u>	<u>7,946</u>

4A. 收入資料 (續)

客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下:(續)

	截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月		
	本集團 人民幣百萬元	應佔合營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：			
物業銷售收入	17,880	-	17,880
物業管理費收入 及其他收入	8	-	8
	<u>17,888</u>	<u>-</u>	<u>17,888</u>
物業投資：			
酒店經營收入	48	-	48
物業管理費收入	49	-	49
	<u>97</u>	<u>-</u>	<u>97</u>
建築	48	-	48
其他	100	-	100
	<u>18,133</u>	<u>-</u>	<u>18,133</u>
客戶合約產生的收入	18,133	-	18,133
投資物業已收租金收入 (物業投資分部)	828	40	868
租金相關收入 (物業投資分部)	71	-	71
	<u>19,032</u>	<u>40</u>	<u>19,072</u>
總計	<u>19,032</u>	<u>40</u>	<u>19,072</u>

4B.分部資料

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大主要報告分部：

物業發展	-	發展及銷售物業
物業投資	-	辦公室及商舖 / 商場出租、物業管理及酒店經營
建築	-	樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程，以及提供相關諮詢服務

	截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)					
	物業發展	物業投資	建築	報告分部總計	其他	綜合
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分部收入						
本集團外部收入	6,414	1,151	197	7,762	140	7,902
應佔合營公司收入	-	44	-	44	-	44
分部收入總計	<u>6,414</u>	<u>1,195</u>	<u>197</u>	<u>7,806</u>	<u>140</u>	<u>7,946</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>2,547</u>	<u>706</u>	<u>(3)</u>	<u>3,250</u>	<u>72</u>	<u>3,322</u>
利息收入						201
其他收益及虧損						(133)
應佔合營公司及聯營公司收益						27
財務費用，包括匯兌差額						(868)
按預期信貸虧損模型撥回減值虧損						180
未分類收入						12
未分類開支						(183)
稅項前溢利						<u>2,558</u>
稅項						<u>(960)</u>
期間溢利						<u><u>1,598</u></u>

4B.分部資料 (續)

	截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)					
	物業發展	物業投資	建築	報告分部總計	其他	綜合
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分部收入						
本集團外部收入	17,888	996	48	18,932	100	19,032
應佔合營公司收入	-	40	-	40	-	40
分部收入總計	17,888	1,036	48	18,972	100	19,072
分部業績						
本集團分部業績	4,114	632	(9)	4,737	69	4,806
利息收入						144
其他收益及虧損						(556)
應佔合營公司及聯營公司虧損						(4)
財務費用，包括匯兌差額						(944)
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損						(183)
未分類收入						7
未分類開支						(190)
稅項前溢利						3,080
稅項						(1,601)
期間溢利						1,479

分部收入指本集團及應佔合營公司之收入。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔合營公司及聯營公司收益 (虧損)、其他收益及虧損 (不包括一項投資物業回購選擇權的公平值變動)、按預期信貸虧損模型撥回 (撥備) 減值虧損以及財務費用 (包括匯兌差額) 及其他未分類收入之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃向主要營運決策者 (即本公司執行董事) 報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

5. 其他收益及虧損

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018 年 人民幣百萬元 (未經審核)
對沖活動產生的成本	(119)	(53)
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損 (附註)	-	(380)
提早贖回優先票據的虧損	-	(78)
終止出售於若干物業的收益權的虧損	-	(48)
一項投資物業回購選擇權公平值減值	-	(2)
出售投資物業的收益	6	3
其他	(20)	-
	<u>(133)</u>	<u>(558)</u>

附註：該金額指位於佛山若干按成本列賬的發展中投資物業已實現淨值與物業賬面值之間的差額，於截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月損益賬內確認。

6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018 年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行借貸之利息	813	911
優先票據利息	296	392
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	29	29
租賃負債攤銷之利息開支	2	-
利息開支總額	<u>1,140</u>	<u>1,332</u>
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業之金額	<u>(315)</u>	<u>(454)</u>
列入損益表之利息開支	825	878
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損淨額	17	33
其他	26	33
	<u>868</u>	<u>944</u>

7. 稅項前溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018 年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營溢利已扣除 (計入):		
物業、廠房及設備折舊	47	53
預付租賃款項撥回	-	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及其他福利	19	10
	<u>20</u>	<u>11</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	369	347
退休福利成本	19	19
購股權開支	-	1
	<u>388</u>	<u>367</u>
僱員福利開支總額	408	378
減: 資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業之金額	(31)	(46)
	<u>377</u>	<u>332</u>
(撥回)撥備減值虧損		
應收賬款	-	3
出售一間附屬公司應收款項	(180)	180
	<u>(180)</u>	<u>183</u>
已售物業成本確認為開支	3,746	13,536
撥回待售物業減值虧損 (包含在「銷售成本」中)	(1)	(1)
經營租賃之最低租金費用	-	11
與短期租賃有關的租賃付款	10	-
	<u>10</u>	<u>-</u>

8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年	2018 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
中國企業所得稅 - 當期稅項	626	769
遞延稅項	(29)	325
中國土地增值稅	362	505
中國預提所得稅	1	2
	<u>960</u>	<u>1,601</u>

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於期內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25% (截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：25%) 就中國企業所得稅作出撥備。

中國土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定估算。中國土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目 (包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支) 作出撥備。

9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年	2018 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
已支付 2018 年末期股息每股港幣 8.4 仙 (2018 年：2017 年末期股息每股港幣 7 仙)	<u>595</u>	<u>461</u>
期後已宣佈 2019 年中期股息每股港幣 3.6 仙 (2018 年：2018 年中期股息每股港幣 3.6 仙)	<u>262</u>	<u>253</u>

於本中期期末後，董事會宣佈派發 2019 年中期股息每股港幣 3.6 仙 (相當於人民幣 3.3 分)，合計港幣 2.90 億元 (相當於人民幣 2.62 億元)。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 8.4 仙 (按於 2019 年 6 月 3 日的匯率 0.87877 計算，相當於人民幣 7.4 分)，合計港幣 6.77 億元 (按於 2019 年 6 月 3 日的匯率 0.87877 計算，相當於人民幣 5.95 億元)，已於 2019 年 5 月 31 日舉行的股東周年大會上批准，並於 2019 年 6 月支付。

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018 年 人民幣百萬元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔期間溢利	1,326	1,225
潛在攤薄普通股股份的影響：		
就可換股永久資本證券作出調整	57	54
	<u>1,383</u>	<u>1,279</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利		
	<u>1,383</u>	<u>1,279</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年 百萬 (未經審核)	2018 年 百萬 (未經審核)
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註(a))	8,044	8,043
潛在攤薄普通股股份的影響：		
可換股永久資本證券	661	619
未行使股份獎勵 (附註(c))	-	2
未行使購股權 (附註(d))	-	1
	<u>8,705</u>	<u>8,665</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數		
	<u>8,705</u>	<u>8,665</u>
每股基本盈利 (附註(b))	人民幣 16.4 分 港幣 19.0 仙	人民幣 15.2 分 港幣 18.7 仙
	<u> </u>	<u> </u>
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 15.9 分 港幣 18.4 仙	人民幣 14.8 分 港幣 18.1 仙
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的 17,710,250 股 (截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：19,191,965 股) 股份後計算得出。
- (b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.158 元、截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.2274 元換算。
- (c) 由於所有獎勵股份已於 2019 年 6 月 30 日歸屬，故該等股份獎勵於截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月並無產生攤薄影響。
- (d) 由於尚未行使購股權的行使價高於截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權於截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月並無產生攤薄影響。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2019年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期餘額包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	238	250
商品或服務相關貿易應收賬款	62	57
於一間聯營公司投資的已付按金	-	1,041
其他應收賬款	-	1
	<u>300</u>	<u>1,349</u>
即期餘額包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	112	106
貿易應收賬款		
- 商品和服務	65	68
- 經營租賃應收款項	10	29
拆遷費用的預付款項 (附註)	347	347
出售聯營公司的應收款項	1,370	1,735
出售附屬公司的應收款項	1,228	447
其他按金、預付款項及應收款項	358	383
	<u>3,490</u>	<u>3,115</u>

附註：

該等結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業的金額。該等有關將開發作銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，因此相關拆遷費用被歸類為流動資產。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及
- (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣 1.37 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 1.54 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 39% (2018 年：52%) 的賬齡少於 90 日，61% (2018 年：48%) 的賬齡超過 90 日。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2019年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	1,810	1,980
應付保留工程款項 (附註)	229	281
應付拆遷成本	2,044	2,681
契稅、營業稅及其他應付稅項	137	185
投資物業租金的已收按金及預收款項	775	765
應付增值稅	25	7
其他應付賬款及應計費用	975	697
收購附屬公司餘下權益的應付款項	-	3,406
	<u>5,995</u>	<u>10,002</u>

附註：

應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣 18.1 億元 (2018 年：人民幣 19.8 億元) 的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 90% (2018 年：88%) 的賬齡少於 30 日，少於 1% (2018 年：1%) 的賬齡介乎 31 日至 60 日，10% (2018 年：11%) 的賬齡介乎 91 日至 365 日。

業務回顧

瑞安房地產以上海強大的資產基礎為後盾，正轉型為中國一家領先的專注於商業物業的房地產開發商、業主及資產管理者。作為金融機構的首選房地產經營合作夥伴之一，我們相信通過設計、開發及管理獨樹一格的辦公樓及零售產品以創造長期價值。我們的「輕資產策略」，大大提升了集團的財務實力、分散資本基礎，以及作出投資把握新機遇，此策略勢必促進這次策略性轉型。

2019 年上半年的主要成就

- 於 2019 年 3 月 15 日，完成收購 Brookfield 於 China Xintiandi Holding (「CXTD」) 的權益。CXTD 現為集團的全資附屬公司。
- 由瑞安房地產管理的核心+辦公樓投資平台(「SCOV」)已於 2019 年 6 月 20 日完成收購上海企業天地 5 號。
- 完成上述兩項交易後，集團可增加位於上海核心地段的商業物業的實際擁有權。於 2019 年 6 月 30 日，集團應佔資產價值總額較去年底增加 24% 至人民幣 420 億元。
- 於 2019 年 5 月，完成資產提升計劃後，上海新天地廣場隆重開業，出租率為 97%。
- 於 2019 年 5 月，武漢壹方北館試營業，出租率為 92%。

上海商業物業組合的市場領先者

集團目前於上海持有及管理作零售及辦公樓用途的總建築面積達 165 萬平方米(「上海物業組合」), 當中總建築面積 53% 已竣工作收租之用, 而餘下面積則處於發展階段。集團現在擁有上海最大的辦公樓 / 零售物業組合之一。於 2019 年 6 月 30 日, 上海商業物業組合的資產價值總額約為人民幣 730 億元。於 2019 年上半年完成收購 Brookfield 於 CXTD 的權益和企業天地 5 號後, 集團於物業組合的實質權益由之前的 47% 增至 57%。集團應佔資產價值總額約為人民幣 420 億元, 較 2018 年 12 月 31 日的人民幣 340 億元上升 24%。

下表呈列截至 2019 年 6 月 30 日集團物業組合的發展狀況、資產價值及擁有權。

項目	辦公樓 建築面積 平方米	零售 建築面積 平方米	總計 建築面積 平方米	應佔 建築面積 平方米	截至 2019 年 6 月 30 日		擁有權 百分比
					資產價值 人民幣十億元		
已落成重點項目							
上海新天地							
新天地時尚	36,000	94,000	130,000	118,100	11.92	100%/99%/80%/80%	
新天地廣場、瑞安廣場							
虹橋天地	93,000	170,000	263,000	263,000	8.97	100%	
瑞虹天地	-	111,000	111,000	55,000	3.99	49.5%	
創智天地	186,000	63,000	249,000	115,500	8.34	44.27%/50.49%	
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.42	100%	
企業天地 5 號	52,000	27,000	79,000	35,200	6.48	44.55%	
小計	408,000	469,000	877,000	631,800	41.12		
土地及發展中重點項目							
上海太平橋							
新天地南里資產提升計劃第 1 期	-	10,000	10,000	10,000	0.56	100%	
第 123/124/132 號地塊	197,000	106,000	303,000	75,750	17.82	25%	
上海瑞虹新城							
第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	6.24	49%	
太陽宮	157,000	180,000	337,000	166,800	7.40	49.5%	
小計	461,000	308,000	769,000	310,850	32.02		
總計	869,000	777,000	1,646,000	942,650	73.14		

投資物業表現

於 2019 年上半年，集團的綜合租金及相關收入較 2018 年上半年的人民幣 9.48 億元上升 17% 至人民幣 11.07 億元，乃由於資產提升計劃後上海新天地廣場重開所產生新的租金收入以及虹橋天地、上海創智天地、佛山嶺南天地及「嶺南站」和武漢天地均錄得強勁租金增長。

2019 年上半年，物業組合（包括合營公司及聯營公司所持物業）所產生的租金及相關收入總額為人民幣 12.02 億元，其中 74% 的租金及相關收入來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

投資物業的租金及相關收入及出租率

下表為 2019 年上半年及 2018 年上半年投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元		變動 百分比	出租率		變動 個百分點	
			2019 年 上半年	2018 年 上半年		2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日		
上海太平橋									
上海新天地	辦公樓 / 零售	44,000 ¹	184	200	(8%)	97%	100%	(3)	
新天地時尚	零售	26,000	54	46	17%	99%	100%	(1)	
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓 / 零售	52,000 ²	98	46	113%	97%	87%	10	
虹橋天地									
	辦公樓 / 零售	263,000	230	191	20%	97%	91%	6	
上海創智天地									
	辦公樓 / 零售 / 酒店	243,000	226	208	9%	94%	96%	(2)	
INNO 創智³									
	辦公樓 / 零售	45,000	4	-	-	22%	-	-	
武漢天地									
	零售	238,000 ⁴	151	128	18%	89%	87%	2	
佛山嶺南天地									
	辦公樓 / 零售	151,000	126	100	26%	86%	86%	-	
重慶天地									
	零售	131,000	29	29	-	53% ⁵	59%	(6)	
南京 INNO 珠江路									
	辦公樓 / 零售	16,000 ⁶	5	-	-	56%	-	-	
綜合租金及相關收入		1,209,000	1,107	948	17%				
上海瑞虹新城									
(被分類為 2019 年 上半年的合營公司收入)		零售	111,000	88	81	9%	79% ⁷	94%	(15)
上海太平橋									
企業天地 5 號 (被分類為 2019 年 上半年的聯營公司收入)		辦公樓 / 零售	79,000	7 ⁸	-	-	97%	-	-
總計		1,399,000⁹	1,202	1,029	17%				

附註

¹ 可供出租總建築面積 10,000 平方米自 2019 年 3 月起實施資產提升計劃，因此不列於上表。

² 新天地廣場（供出租總建築面積 28,000 平方米）的資產提升計劃於 2018 年年底完成，並於 2018 年 12 月試營業。

³ INNO 創智於 2019 年 4 月新開業。

⁴ 武漢壹方北館總建築面積 72,000 平方米，於 2019 年 5 月 31 日試營業。

⁵ 重慶天地及企業天地 6 號和 7 號零售商場的出租率分別為 68% 和 61%。企業天地 8 號零售商場正進行重新定位及租戶提升工程。

⁶ 自 2018 年下半年以來，南京 INNO 珠江路一直在進行預租，這是一個管理中的輕資項目。

附註

- ⁷ 本集團持有該物業49.5%的實際權益。2019年上半年本集團應佔租金及相關收入為人民幣4,400萬元。出租率下降是由于瑞虹坊3區的資產提升計劃。
- ⁸ 企業天地5號的收購於2019年6月20日完成。截至2019年6月30日，本集團擁有該物業44.55%的實際權益。該物業2019年上半年的租金及相關收入為人民幣1.33億元。完成收購後的租金及相關收入為人民幣700萬元。2019年上半年本集團應佔租金及相關收入為人民幣312萬元。
- ⁹ 位於上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地共達16,000平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

上海新天地的表現受到2019年年初於南里零售商場開展資產提升計劃的影響，受影響的可供出租總建築面積為10,000平方米，佔新天地可供出租總建築面積的19%。然而，有關跌幅被新天地廣場自2018年年底試營業以來的額外收入所抵銷。因此，上海太平橋的租金收入總額較2018年上半年增長15%至人民幣3.36億元。

虹橋天地及創智天地於2019年上半年的租金及相關收入均高於2018年上半年，分別錄得增長20%及9%。該強勁的表現歸因於在此期間客流量和零售額的上升及穩健的續租租金增長。總建築面積達45,000平方米的INNO創智於2019年4月開業，現正招租以於2019年下半年獲取租金收入。

武漢天地表現強勁，租金及相關收入為人民幣1.51億元，較2018年上半年的人民幣1.28億元上升18%。該強勁的表現歸因於壹方北館（第B4號地塊零售）於2019年5月31日試營業，出租率為92%。壹方北館（第B4號地塊零售）總建築面積為72,000平方米，位於武漢天地B地塊，是一個「以花園為設計主題」的購物商場。商場定位是為鄰近的中產階級和年輕家庭創造健康和綠色的時尚生活。

重慶天地於2019年上半年的租金及相關收入維持穩定。重慶天地零售面積的出租率為68%。企業天地6號和7號零售商場（第B12-3號地塊零售）的出租率為61%。企業天地8號零售商場（第12-4號地塊零售）正進行重新定位及租戶提升工程。

佛山嶺南天地「嶺南站」購物商場自2016年12月盛大開幕以來，截至2019年6月30日，出租率已升至100%。嶺南天地的出租率為90%。這兩項物業於2019年上半年的租金及相關收入較2018年上半年增長26%至人民幣1.26億元。該強勁的表現歸因於在此期間客流量和零售額的上升及穩健的續租租金增長。

商業物業組合的客流量和零售額較2018年上半年分別增長20%和18%。

集團目前於南京有兩個輕資產管理項目。南京INNO珠江路-以辦公樓為主的項目-總建築面積為16,000平方米，由集團根據與第三方業主訂立的長期租約提供服務。自2018年下半年以來，該物業一直在進行預租。南京百子亭的總建築面積為45,000平方米，其中包括零售、文化為主的設施。本集團計劃於2019年開始進行該項目的預租活動。

投資物業組合估值

於 2019 年 6 月 30 日，以公平值計價的已落成及發展中投資物業（未包括經營酒店、自用物業及投資物業-使用權資產分租）的賬面值為人民幣 436.32 億元，相應總建築面積達 1,203,000 平方米。其中人民幣 9,600 萬元（即賬面值的 0.2%）來自於 2019 年上半年的公平值增值。位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔賬面值的 70%、16%、10% 及 4%。

下表為截至 2019 年 6 月 30 日以公平值計價的投資物業的賬面值及 2019 年上半年公平值變動的匯總：

項目	可供出租建築面積 平方米	2019 年上半年 公平值 增加/（減少） 人民幣百萬元	2019 年 6 月 30 日 賬面值 人民幣百萬元	公平值 增加/ （減少） 佔賬面值	本集團 應佔價值 人民幣百萬元
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋					
上海新天地及新天地時尚	70,000	-	6,985	-	6,965
瑞安廣場（辦公樓）及新天地廣場	52,000	60	4,300	1.4%	3,481
虹橋天地	263,000	23	8,970	0.3%	8,970
上海創智天地	243,000	66	8,132	0.8%	3,755
INNO 創智	45,000	1	1,423	0.1%	1,423
武漢天地	238,000	-	7,162	-	7,162
佛山嶺南天地	151,000	3	4,329	0.1%	4,329
重慶天地	131,000	(57)	1,769	(3.2%)	1,752
小計	1,193,000	96	43,070	0.2%	37,837
以公平值計價的發展中投資物業					
上海太平橋					
新天地南里 - 資產提升計劃第 1 期 ¹	10,000	-	562	-	562
投資物業-使用權資產分租					
南京 INNO 珠江路	16,000	(3)	112		112
總計	1,219,000²	93	43,744		38,511

附註

¹ 可供出租總建築面積 10,000 平方米自 2019 年 3 月起實施資產提升計劃。

² 經營酒店及自用物業於綜合財務狀況表上被分類為物業、廠房及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。

物業發展

物業銷售

已確認物業銷售

於 2019 年上半年，已確認物業銷售總額（包括被確認為收入的物業銷售和其他資產處置）為人民幣 78.17 億元（經扣除適用稅項），較 2018 年上半年的人民幣 178.99 億元下跌 56%。不包括出售瑞虹新城第 1 號及第 7 號住宅地塊的收入，2019 年上半年已確認物業銷售上升至人民幣 51.06 億元，較 2018 年上半年的人民幣 28.99 億元上升 76%。平均售價（不包括其他資產處置）較 2018 年上半年下跌 55% 至每平方米人民幣 39,200 元，主要由於產品組合的變動。

下表呈列各項目於 2019 年上半年及 2018 年上半年已確認物業銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2019 年上半年			2018 年上半年		
	銷售收入	已售建築面積	平均售價 ¹	銷售收入	已售建築面積	平均售價 ¹
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米
上海太平橋						
住宅	3,326	25,400	138,300	191	1,200	168,300
上海瑞虹新城						
住宅	393	4,200	98,800	2,397	25,000	101,300
零售	-	-	-	19	450	44,400
重慶天地						
住宅 ²	1,428	83,120	22,900	6	570	12,800
辦公樓及零售	93	10,000	9,800	135	7,200	19,900
佛山嶺南天地						
聯排別墅	21	800	28,800	14	700	20,000
低/中/高層	860	50,200	18,700	3	300	10,000
零售	246	4,780	56,500	4	80	62,500
小計	6,367	178,500	38,200	2,769	35,500	82,400
停車場及其他	180	-	-	149	-	-
小計	6,547	178,500	39,200	2,918	35,500	87,000
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ³	1,270			14,981		
總計	7,817			17,899		
確認為：						
- 本集團收入之物業銷售收入 ⁴	6,376			17,880		
- 出售投資物業 ⁴	13			19		
- 聯營公司收入	1,428			-		
總計	7,817			17,899		

附註：

¹ 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅項之前的銷售收入總額。

² 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。人民幣 14.28 億元的住宅銷售為重慶天地合作物業組合貢獻，並被確認為聯營公司的收入。本集團持有其 19.8% 權益。

³ 於 2018 年 6 月 26 日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目第 1 及第 7 號地塊若干物業組合之 49.5% 權益的協議。該出售被計入本集團一般業務過程中的出售物業存貨。

⁴ 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「收入」。若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，商業物業的銷售額則被確認為「出售投資物業」。

合約物業銷售、其他資產處置、認購銷售及鎖定銷售

集團於2019年上半年的合約物業銷售額及其他資產處置達人民幣34.22億元，較2018年上半年的人民幣137.28億元下跌75%，其中住宅物業銷售佔96%及餘下為商業物業銷售。該下跌主要由於2019年上半年並無資產處置及住宅銷售項目集中在下半年推售。根據發展項目的施工進度，本集團預期2019年下半年將推出更多住宅物業發展項目。2019年上半年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣18,300元，較2018年上半年的每平方米人民幣29,500元下跌38%，主要由於項目組合的變動。於2019年上半年，上海以外平均售價較低的項目佔合約物業銷售額的比例較高。

截至2019年6月30日，認購總金額為人民幣3.39億元，並正準備簽訂正式買賣協議。

截至2019年6月30日，將於2019年下半年及以後交付予客戶並確認為收入的已鎖定銷售總額為人民幣73億元。

下表為2019年上半年及2018年上半年按項目呈列的合約銷售詳情（經扣除適用稅項前呈列）：

項目	2019年上半年			2018年上半年		
	合約銷售	已售建築面積	平均售價	合約銷售	已售建築面積	平均售價
住宅物業銷售：						
上海太平橋	-	-	-	2,266	15,100	150,100
上海瑞虹新城	16	150	106,700	217	2,100	103,300
武漢天地	72	1,900	37,900	-	-	-
武漢光谷創新天地	541	36,400	14,900	-	-	-
重慶天地 ¹	2,488	136,150	22,300	2,547	138,500	22,400
佛山嶺南天地	95	4,900	19,400	837	44,500	18,800
停車場及其他	65	-	-	41	-	-
住宅物業銷售小計	3,277	179,500	18,300	5,908	200,200	29,500
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城	-	-	-	20	450	44,400
重慶天地	62	7,300	8,500	38	1,400	27,100
佛山嶺南天地	83	1,600	51,900	13	250	52,000
商業物業銷售小計	145	8,900	16,300	71	2,100	33,800
其他資產處置：						
大連天地 ²	-	-	-	3,160	-	-
上海瑞虹新城 ³	-	-	-	4,589	-	-
其他資產處置小計	-	-	-	7,749	-	-
總計	3,422	-	-	13,728	-	-

附註：

¹ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的一個項目。本集團持有19.8%權益。

² 於2017年11月14日，本集團達成出售大連天地全部權益的協議，代價為人民幣31.60億元。該交易已於2018年5月14日完成。本集團不再擁有大連天地任何權益。

³ 於2018年6月26日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目若干物業組合之49.5%實質權益的協議，合約總金額為人民幣45.89億元。

於 2019 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於 2019 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 296,800 平方米，涵蓋本集團五個項目：

項目	2019 年下半年可供銷售及預售的物業			
	建築面積 平方米	本集團權益 百分比	應佔建築面積 平方米	
上海瑞虹新城第 2 號地塊	聯排別墅	4,000	99%	4,000
佛山嶺南天地	聯排別墅及高層	8,000	100%	8,000
武漢天地	高層	89,500	100%	89,500
上海瑞虹新城第 1 號地塊	高層	108,000	49.5%	53,500
武漢光谷創新天地	高層	59,300	50%	29,700
重慶天地	高層	28,000	19.8%	5,500
總計		296,800		190,200

作為審慎提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山各項目的發展進度及落成時間。

發展中的住宅物業

上海太平橋 — 翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）提供總建築面積為 94,000 平方米（包括地下建築面積 6,700 平方米）的住宅公寓。該項目已竣工，所有住宅單位已推出預售，並已於 2016 年至 2019 年上半年期間交付予客戶。第 118 號地塊正處於發展階段，其總建築面積為 79,000 平方米將作住宅用途。於 2018 年開始動工。第 118 號地塊的新銷售中心計劃於 2019 年 9 月底啓用。

上海瑞虹新城 — 悅庭（第 2 號地塊）的總建築面積 4,200 平方米已於 2019 年上半年交付。餘下總建築面積 3,400 平方米計劃於 2019 年下半年推出銷售。第 1 號地塊於 2017 年底完成拆遷後，已於 2018 年上半年展開建築工程。總建築面積 108,000 平方米將發展作住宅用途，餘下建築面積 3,000 平方米將發展為零售店舖。本集團預計首批單位將於 2019 年底推出預售。第 1 號地塊的新銷售中心已於 2019 年 6 月啓用。總建築面積為 159,000 平方米的第 7 號地塊已於 2019 年上半年完成拆遷，並隨即於 2019 年下半年開始動工。

武漢天地 — 第 B10 號地塊正處於施工階段，計劃發展為總建築面積 115,000 平方米的高層住宅公寓。總建築面積 27,500 平方米已於 2018 年底推出預售，餘下部分計劃於 2019 年下半年推出。

武漢光谷創新天地 — 該地塊於 2017 年購入。第一期（第 R1 號地塊）正處於施工階段，總建築面積為 122,000 平方米。本集團於 2018 年下半年及 2019 年上半年多次推出預售，截至 2019 年 6 月 30 日錄得已訂約總建築面積 61,800 平方米。總建築面積為 113,000 平方米的第 R5 號地塊已於 2019 年上半年動工，並計劃於 2020 年推出預售。

重慶天地 — 總建築面積為 253,000 平方米的第 B13 號地塊和總建築面積為 89,000 平方米的第 B14 號地塊正處於施工階段。本集團持有該合作物業組合的 19.8% 權益。

佛山嶺南天地 — 總建築面積為 52,000 平方米的第 13a 號地塊於 2019 年上半年開始動工，並計劃於 2019 年底推出預售。

發展中商業物業

上海瑞虹新城 — 太陽宮 (瑞虹天地第 10 號地塊) 已於 2017 年底完成拆遷，並已展開建築工程，項目將發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為 157,000 平方米的甲級辦公樓及一座總建築面積為 180,000 平方米的購物商場。該發展項目預計於 2020 年至 2021 年完成。

INNO 創智 — 兩幢總建築面積為 45,000 平方米的辦公樓的內部裝修工程已完成並於 2019 年 4 月開業。

武漢天地 — 總建築面積為 160,000 平方米的第 A1 號地塊寫字樓正處於施工階段，項目計劃於 2021 年落成。

作為審慎提示，實際的竣工日期及推出日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動等因素影響。集團根據政府政策的轉變作出調整，規劃其項目工程，同時落實營運調整，務求加速物業週轉和提升發展效率。集團亦將根據各項目的銷售情況及市況的急速變化，適時調整施工進度、交付計劃及推售時間。

土地儲備

於 2019 年 6 月 30 日，本集團土地儲備的總建築面積為 860 萬平方米，包括 670 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 190 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共九個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶及佛山四個主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為 420 萬平方米。在 670 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 150 萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及 / 或投資用途。約 270 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 250 萬平方米則持有作日後發展用途。上海瑞虹新城第 7 號地塊的拆遷工程已於 2019 年上半年完成。於 2019 年 6 月 30 日，第 167 號地塊 98.4% 的住戶已簽署拆遷協議。

於 2019 年 6 月 28 日，本集團已完成對南京江南水泥有限公司 (一家中外合營公司) 34.8% 的實質權益的收購，總代價約為人民幣 1.4785 億元。該合營公司直接全資擁有中國南京棲霞區棲霞鎮棲霞山東側六幅相鄰地塊 (總面積為 319,871.9 平方米) 之土地使用權，及有權佔有、使用、處置及享有該處興建之物業所得來的利益。

作為審慎提示，以上提及的地塊拆遷的實際完成日期及拆遷費用，可能會受政府法規的變動，與相關方的談判等因素影響。上述僅代表截至報告期間的最佳估計。

於 2019 年 6 月 30 日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團權益	應佔 可供出租及 可供銷售 建築面積 平方米
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米					
已落成物業：									
上海太平橋	-	88,000	121,000	-	209,000	95,000	304,000	99.00% ¹	153,000
上海瑞虹新城	5,000	-	112,000	-	117,000	104,000	221,000	99.00% ²	61,000
上海創智天地	-	164,000	63,000	22,000	249,000	147,000	396,000	44.27% ³	116,000
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
武漢天地	-	-	238,000	-	238,000	219,000	457,000	100.00%	238,000
重慶天地	1,000	-	138,000	-	139,000	249,000	388,000	99.00% ⁴	133,000
佛山嶺南天地	14,000	16,000	155,000	43,000	228,000	152,000	380,000	100.00%	228,000
INNO 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
小計	20,000	402,000	1,001,000	65,000	1,488,000	1,056,000	2,544,000		1,237,000
發展中物業：									
上海太平橋	79,000	197,000	116,000	-	392,000	120,000	512,000	100.00% ⁵	164,000
上海瑞虹新城	349,000	157,000	186,000	-	692,000	201,000	893,000	49.50% ⁶	342,000
武漢天地	115,000	160,000	-	-	275,000	85,000	360,000	100.00%	275,000
重慶天地	532,000	259,000	209,000	25,000	1,025,000	265,000	1,290,000	19.80%	203,000
佛山嶺南天地	51,000	-	9,000	-	60,000	19,000	79,000	100.00%	60,000
武漢光谷 創新天地	232,000	-	3,000	-	235,000	104,000	339,000	50.00%	117,000
小計	1,358,000	773,000	523,000	25,000	2,679,000	794,000	3,473,000		1,161,000
日後發展物業：									
上海太平橋	86,000	-	33,000	38,000	157,000	-	157,000	99.00%	156,000
上海瑞虹新城	-	107,000	12,000	-	119,000	39,000	158,000	49.00%	58,000
武漢天地	135,000	166,000	94,000	-	395,000	-	395,000	100.00%	395,000
重慶天地	72,000	-	65,000	-	137,000	30,000	167,000	19.80%	27,000
佛山嶺南天地	27,000	450,000	107,000	80,000	664,000	-	664,000	100.00%	664,000
武漢光谷 創新天地	212,000	486,000	348,000	-	1,046,000	-	1,046,000	50.00%	523,000
小計	532,000	1,209,000	659,000	118,000	2,518,000	69,000	2,587,000		1,823,000
總計土地儲備建築面積	1,910,000	2,384,000	2,183,000	208,000	6,685,000	1,919,000	8,604,000		4,221,000

附註：

- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場（包括新天地廣場）、瑞安廣場第 15 層、企業天地 5 號和第 116 號地塊，本集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00%、44.55% 和 98.00% 的實質權益。
- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在瑞虹坊 3 區、星星堂和月亮灣，本集團擁有 49.50% 的實質權益。
- 本集團持有餘下地塊 44.27% 的實質權益，惟在創智天地第 311 號地塊持有 50.49% 的實質權益。
- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在第 B15 號地塊持有 19.80% 的實質權益。
- 本集團持有第 118 號地塊（作住宅用途）99.00% 的權益、上海新天地資產提升計劃第 1 期 100% 的權益以及第 123 號、第 124 號及第 132 號地塊（作辦公樓及零售用途）25% 的權益。
- 本集團持有第 10 號地塊（作辦公樓及零售用途）及第 1 號及第 7 號地塊（作住宅用途）49.50% 的實質權益以及第 167A 號地塊（作住宅用途）49.00% 的權益。

財務回顧

2019年上半年的本公司股東應佔溢利為人民幣13.26億元，較去年同期上升8%（2018年上半年：人民幣12.25億元）。

本集團核心溢利如下：

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	1,326	1,225	8%
投資物業的公平值增值額	(96)	(40)	
相關遞延稅項的影響	24	10	
已實現已出售投資物業公平值增值	(3)	6	
已實現收購附屬公司的溢價購買收益	159	8	
按成本列賬發展中投資物業的減值虧損	-	380	
應佔聯營公司業績			
- 已實現已出售投資物業公平值增值（扣稅）	-	374	
應佔合營公司業績			
- 投資物業公平值增值（扣稅）	(24)	(23)	
	<u>60</u>	<u>715</u>	(92%)
非控制股東權益	33	18	
	<u>93</u>	<u>733</u>	(87%)
估值變動影響的淨額			
重估前本公司股東應佔溢利	<u>1,419</u>	<u>1,958</u>	(28%)
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	57	54	6%
永久資本證券持有者應佔溢利	132	125	6%
	<u>1,608</u>	<u>2,137</u>	(25%)

每股盈利為人民幣16.4分，乃按2019年上半年已發行股份的加權平均數約80.44億股計算（2018年上半年：人民幣15.2分，按已發行股份的加權平均數約80.43億股計算）。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據及永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息（連同贖回、回購或收購本公司任何股份）不能超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的60%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非所有延遲支付的票面息已全額支付。

經考慮本集團的財務狀況及現金流量有所改善，董事會決議建議派付2019年中期股息每股港幣3.6仙（2018年上半年：每股港幣3.6仙）。

重大收購及出售

過去數年，本集團致力採取輕資產策略，透過出售經選擇或非核心資產以提升資產收益。此外，為同時發展住宅及商用物業，本集團亦與戰略性合作夥伴建立合夥關係。以上舉措有助加快推進本集團戰略性轉型為成為中國一個專注於商業物業的領先房地產發展商、業主及資產管理者。

2019 年上半年的交易詳情如下：

- 1) 於 2018 年 12 月，本集團與 Brookfield Asset Management Inc. 的聯屬公司 Brookfield 訂立協議，以收購 Brookfield 於 CXTD 持有的 21.894% 權益，代價約為人民幣 34.06 億元。於 2019 年 3 月 15 日，該交易已完成。詳情請參閱本公司於 2019 年 2 月 20 日發佈的通函。
- 2) 於 2018 年 12 月，本集團與宏利投資者及中國人壽信託有限公司共同建立瑞安核心+辦公樓投資平台。辦公樓投資平台的目標承諾資本總額為 10 億美元。辦公樓投資平台的首項投資為位於上海太平橋的頂尖甲級辦公大樓（即企業天地 5 號），連同附屬零售平台及停車場。於 2019 年 6 月 20 日，該交易完成。詳情請參閱本公司於 2018 年 12 月 31 日發佈的公佈。
- 3) 於 2019 年 5 月，本集團與瑞安建業有限公司間接全資附屬公司瑞安（建築材料）有限公司訂立協議，以購買好易發有限公司的 58% 權益，代價約為人民幣 1.4785 億元。好易發有限公司能實施共同控制並直接擁有南京江南水泥有限公司 60% 之股權，南京江南水泥有限公司直接全資擁有南京若干土地。該交易於 2019 年 6 月 28 日完成。詳情請參閱本公司於 2019 年 5 月 14 日發佈的公佈。

流動性、資金結構及負債率

截至本報告日期，本集團已安排發行一項新的優先票據。再融資及贖回旨在把握較低財務費用的優勢，同時延長優先票據年期。詳情如下：

於 2019 年 2 月，本集團發行本金總額 5 億美元 6.25% 於 2021 年到期的優先票據。

本集團於 2019 年 6 月 30 日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於 人民幣)	一年內到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行借貸—人民幣	11,737	1,078	1,670	3,918	5,071
銀行借貸—港幣	6,397	3,851	1,240	1,306	-
銀行借貸—美元	7,396	2,980	3,997	419	-
優先票據—美元	8,690	1,729	3,482	3,479	-
優先票據—人民幣	2,235	-	2,235	-	-
證券化安排的收款—人民幣	521	6	9	45	461
總計	36,976	9,644	12,633	9,167	5,532

於 2019 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 159.92 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 153.92 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 32.92 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 22.88 億元）及僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣 19.93 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 33.48 億元）。

於 2019 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 209.84 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 188.77 億元），權益總額為人民幣 480.26 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 472.19 億元）。本集團於 2019 年 6 月 30 日的淨資產負債率（以優先票據、證券化安排的收款以及銀行借貸總和減去銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款及受限制銀行存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為 44%（2018 年 12 月 31 日：40%）。本集團穩健的資產狀況將有助於克服市場的正常波動。

於 2019 年 6 月 30 日，港幣 / 美元借貸（包括優先票據）沒有對沖的金額約為人民幣 115.13 億元，相當於佔借貸總額約 31%（2018 年 12 月 31 日：25%）。

於 2019 年 6 月 30 日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣 23.35 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 25.39 億元）。

抵押資產

於 2019 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 372.05 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 370.36 億元）的投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產/預付租賃款項、發展中待售物業、待售物業、應收賬款及銀行存款，以取得本集團人民幣 110.89 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 112.80 億元）的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2019 年 6 月 30 日，本集團有合約開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣 23.75 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 35.01 億元）。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行借貸及債務融資（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。目前的財務及資金流動狀況使本集團可以維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金需求。

匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。於 2018 年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2018 年發行的優先票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於 2015 年至 2019 年期間發行的以美元計值的優先票據及可換股永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於 2019 年 6 月 30 日，本集團已分別訂立約 13.24 億美元及 9.50 億元港幣的遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自 2019 年 7 月 1 日至今，本集團進一步訂立 1.2 億美元的遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為兩年至四年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為三年至十五年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

除上文所披露外，本集團於 2019 年 6 月 30 日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

或有負債

- 1) 於 2019 年 6 月 30 日，本集團有就銀行借貸向一間聯營公司發出未償還財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最多人民幣 28.71 億元。於 2018 年 12 月 31 日，無相關財務擔保。該財務擔保期後於 2019 年 8 月被釋放。
- 2) 於 2019 年 6 月 30 日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣 12.65 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 13.98 億元）擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的樓宇擁有權證書作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

市場展望

伴隨貿易及製造業增長放緩，全球經濟在 2019 年上半年持續回軟。中美貿易及科技爭端持續，加上中東地緣政治不明朗因素及英國硬脫歐風險上升，令商界失去信心減少投資。今年 7 月，國際貨幣基金組織將 2019 年全球經濟增長下調 0.1% 至 3.2%，並指出消費和企業投資需求疲弱，導致貿易增長表現乏力。鑒於全球通脹持續偏軟，美國聯邦儲備局已採取預防性貨幣寬鬆措施，並下調利率以維持經濟增長。

由於外需疲弱及中美貿易爭端加劇，中國經濟前景面臨巨大壓力，經濟增速由 2019 年一季度的 6.4% 放緩至第二季度的 6.2%，但家庭消費在國家下調個人所得稅率後已有上升的跡象。2019 年上半年人民幣匯率保持穩定，然而美國近日對華進口貨品開徵額外關稅，令人民幣承壓貶值。預期央行將放寬貨幣和財政政策，以保持經濟增長在 6% 至 6.5% 的目標範圍之內。

由於政府縮減棚戶區改造補貼計劃，三、四線城市的住宅銷售有所放緩，但一線和主要二線城市的銷售仍維持穩健增長。2019 年上半年，全國住房交易面積下跌 1.0%，但住房銷售收入在樓價上升的支持下仍取得 8.4% 的增長。儘管經濟增速放緩，國家仍重申「房住不炒」政策，並表示不會以房地產作為短期刺激經濟的手段。此外，政府對發展商利用信託資金購買土地出臺了限制措施，預期住房銷售面積今年出現拐點，但房地產市場調控仍將持續。

雖然中國寫字樓需求在上半年持續疲弱，但一線城市商辦物業投資交投熾熱。仲量聯行 2019 年的數據顯示，上半年中國物業投資交易額達到 240 億美元。在國家進一步擴大開放政策帶動下，跨境投資保持活躍。機構投資者在市場週期末端紛紛調整資產組合，境外買家佔首六個月交易量的 50%，其中上海備受投資者青睞，物業成交佔全國的 45%。

中美貿易爭端和宏觀經濟的不確定性影響了市場信心，導致了零售物業短期下行壓力有所增加。2019 年上半年中國社會消費品零售總額同比增長 8.4%，低於去年 9.0% 的增速。零售品牌對業務擴張也較為審慎，包括在上海等一線城市的商場都感受明顯。根據仲量聯行的報告，上海優質零售物業租金在未來 12 個月將保持平穩。此外，在中產階級持續擴張和國家提出“深挖國內需求潛力，拓展擴大最終需求”戰略的支撐下，預期中國消費支出仍將保持穩定增長，而線上線下結合、智慧零售以及健身業態等新興租戶將繼續引領中國零售市場發展。

面對貿易爭端及經濟結構調整的壓力，上海 GDP 增速由 2019 年一季度的 5.7% 上升至上半年的 5.9%。《上海國際金融中心建設行動計劃（2018—2020 年）》在今年取得了實質性進展，除「滬倫通」於 2019 年 6 月 17 日開始運作外，科創板於 2019 年 7 月 22 日亦正式開始交易。中國資本市場國際化步伐向前邁進，將加強上海作為國際金融中心的角色。

重慶在上半年取得 6.2% 的經濟增長，高於全年 6% 的目標。市政府致力加快人工智能、大數據、自動駕駛及 5G 網絡的發展，並與華為、阿里巴巴和騰訊等大型科技企業進行戰略合作。為鞏固其作為中國西部交通樞紐的地位，重慶正致力改善當地物流系統的營運效率。2019 年 5 月，中國西部九省與新加坡達成了協議，計劃建設連通東南亞的「陸海新通道」。今後重慶將成為這個新通道的重要樞紐，與東南亞的交通連接將會大幅提升。

2019 年上半年，武漢本地生產總值取得 8.1% 的增長，其中第三產業發展勢頭強勁，增速達 8.5%。武漢政府制訂了提升城市競爭力的計劃，目標是在 2021 年成為國際零售業中心，並於 2035 年初步建成「國家中心城市」。此外，該市希望通過積極的人才引進計劃，推動武漢東湖高新技術開發區的發展。

佛山經濟增速從 2018 年 6.3% 上升至 2019 年上半年的 6.9%。根據最新公佈的大灣區發展規劃，廣州-佛山、香港-深圳及澳門-珠海是大灣區發展的三個主要增長極。在新城鎮化政策下，城區常住人口在一百至三百萬的城市將會在近期取消落戶限制。此政策會加速佛山人口增長，使更多外地居民擁有購房資格，勢將利好佛山房地產市場的發展。

南京上半年本地生產總值增長達 8.1%，高於全年 7.5% 至 8.0% 的增長目標。根據科爾尼管理諮詢公司 (A.T. Kearney) 《2019 年全球城市報告》的競爭力排行榜，南京在全國城市中名列第五，發展潛力巨大。南京擁有 85 萬大學生及 13 萬研究生，政府希望利用豐富的人力資源推動科技創新產業的發展，現時阿里巴巴和小米等科技巨頭已進駐河西區的中央商務區。

鑒於中美貿易和科技爭端僵持不下，對市場增添了眾多不明朗的因素，因而中國的經濟前景也難免蒙上陰影。在多年維持低息的環境下，全球金融體系根基不穩，令央行需採取更積極的措施來應對。中國經濟發展模式正朝外需向內需拉動轉變，政府適時推出了城市群發展戰略，希望透過放寬戶籍政策加快城市化的步伐。中國住宅成交量在上半年已出現了拐點，本公司會密切監察市場環境變化，審時度勢，以應對風險上升對業務帶來的眾多挑戰。

中期股息

董事會宣佈約於2019年9月27日派發截至2019年6月30日止6個月之中期股息每股港幣3.6仙(2018年：每股港幣3.6仙)予於2019年9月12日名列本公司股東名冊上之股東。

為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2019年9月12日下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於截至2019年6月30日止6個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時檢討其企業管治實務，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板證券上市規則》（「上市規則」）附錄14所載之所有適用條文（「企業管治守則」），及追貼其最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。於截至2019年6月30日止6個月期間，本公司一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。

審核及風險委員會聯同本公司內部及外聘核數師已審閱本集團截至2019年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採用的會計原則和常規及內部監控系統。審核及風險委員會對所採納的會計處理方式並無異議。

董事進行證券交易的標準守則的遵守

本公司已採用上市規則之附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至2019年6月30日止6個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，瑞安房地產僱員人數為3,152人（2018年12月31日：3,129人），其中包含中國新天地人員515人（2018年12月31日：511人），物業管理人員1,606人（2018年12月31日：1,566人），建築及裝修業務人員232人（2018年12月31日：248人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

本集團深信平等機會的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成本集團目標所展現的能力。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本公佈內有關於2019年6月30日的簡明綜合資產負債表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，乃從本集團本期的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對本集團截至2019年6月30日止6個月期間未經審核簡明綜合財務報表進行了審閱。

致謝

我衷心感謝董事會同寅的睿智意見，管理層和全體員工確保項目成功推行的敬業精神，以及業務夥伴的持續支持。

未來我們面對的環境仍充斥不明朗因素，因此我們必須繼續審慎調配資金，並深化與夥伴的合作關係。集團穩健的資產狀況，使我們能夠妥善應對未來挑戰，同時把握機遇。我們將努力提升溢利的穩定性，致力為股東創造可持續的價值。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2019年8月28日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)及羅寶瑜女士；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

本公佈包含前瞻性陳述，包括但不限於詞彙及措辭如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「旨在」、「估計」、「預測」、「預計」、「尋求」、「可能」、「應」、「將」、「會」及「或許」或類似詞語或陳述，特別是有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們行業的未來發展及我們的主要市場及全球整體經濟未來發展。

該等陳述乃根據有關我們現時及未來業務策略，以及我們日後經營所在環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而非未來業績表現的保證，且涉及若干風險、不確定因素及假設，包括以下各項：

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會條件以及競爭，包括物業市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

重要因素清單並非盡列。其他因素均可能導致實際結果、表現或成功出現重大差異。我們並無就將會達致有關前瞻性陳述所預計的結果作出任何陳述、保證或預告，且前瞻性陳述僅說明截至本公佈日期的狀況，且在各情況下，有關前瞻性陳述僅反映多項情景中的其中一項，且不應視為最有可能發生或標準情景。除按適用法律、規則及法規要求外，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂任何前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。

* 僅供識別