



PRESSING AHEAD DESPITE ADVERSITIES 迎難而上

INTERIM REPORT 2019
二零一九年度中期業績報告

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)



瑞安房地產
SHUI ON LAND

STOCK CODE 股份代號 272



瑞安房地產公司介紹

瑞安房地產為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司，於2004年成立，2006年10月在香港聯交所上市(股份代號：272)。瑞安房地產總部設於上海，致力成為中國領先的、以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者。

瑞安房地產主要從事開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅及多用途物業，在發展多功能、可持續發展社區項目方面擁有卓越的成績。憑藉前瞻性的理念、創新的思維，以及國際化的經驗，瑞安房地產配合政府的城市發展目標，充分挖掘當地的歷史文化特色，透過整體規劃，以獨特的設計理念和卓越的開發與運營管理能力，打造集「生活、工作、學習、休閒」於一體的整體社區，為現代生活注入活力，為城市可持續發展提供解決方案。目前，公司旗下有9個處於不同開發階段的項目，截至2019年6月30日，公司土地儲備達860萬平方米。

瑞安房地產一直以來對品質的執著及對創新的堅持，建立了良好的品牌聲譽和市場口碑，以文化及社交目的地為定位、全新商業零售品牌「XINTIANDI新天地」及辦公品牌「INNO」的打造，使得瑞安在過去多年積累的品牌優勢得到持續提升。公司憑藉這些優勢拓展了與國際接軌的基金投資平台及第三方資產管理服務。包括旗艦項目「上海新天地」在內，瑞安房地產目前在上海管理的辦公樓和商業物業總建築面積達165萬平方米，是上海最大型的私營商業物業業主和管理者之一。未來，瑞安房地產將繼續發揮強大的品牌優勢與資產管理經驗，深耕中國核心城市，積極拓展更多商業機會。

CONTENTS

目錄

2	CHAIRMAN'S STATEMENT 主席報告	66	DIRECTORS' INTERESTS IN SECURITIES 董事於證券的權益
6	MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS 管理層討論與分析	67	SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS' INTERESTS IN SECURITIES 主要股東於證券的權益
33	REPORT ON REVIEW OF CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 簡明綜合財務報表審閱報告	68	SHARE OPTIONS 購股權
34	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS 簡明綜合損益表	68	CORPORATE GOVERNANCE 企業管治
35	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME 簡明綜合損益及其他全面收益表	70	PURCHASE, SALE OR REDEMPTION/ CANCELLATION OF LISTED SECURITIES 購買、出售或贖回/註銷上市證券
36	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 簡明綜合財務狀況表	70	DISCLOSURE UNDER RULE 13.21 OF THE LISTING RULES 根據上市規則第13.21條作出的披露
38	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY 簡明綜合權益變動表	71	UPDATE ON INFORMATION OF DIRECTORS UNDER RULE 13.51B(1) OF THE LISTING RULES 根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料 之更新
40	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS 簡明綜合現金流量表	71	EMPLOYEES AND REMUNERATION POLICY 僱員及薪酬政策
41	NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 簡明綜合財務報表附註	72	CORPORATE INFORMATION 公司資料
66	INTERIM DIVIDEND 中期股息		

主席報告



集團於2019年上半年錄得穩定業績，租金及相關收入大幅增加，股東應佔溢利上升，這一表現得益於公司產品創新及資產提升的新舉措。我們的住宅銷情亦符合預期。中美貿易關係緊張，導致中國經濟增長放緩，影響了不少經濟領域，包括部分零售行業。住宅市場則繼續受到政府調控措施的制約。集團秉持輕資產策略，作好了應對各種挑戰與機遇的準備，面對未來增長放緩的市場環境，我們將繼續保持審慎原則，繼續提升現有和新購資產的價值以及我們在住宅領域的品牌影響力。

財務摘要

2019年上半年的收入為人民幣79.02億元。不包括出售瑞虹新城第1號及第7號地塊，2019年上半年，一般物業銷售增至人民幣51.06億元，較2018年上半年同比增加76%。租金及相關收入較2018年同期增長17%，至人民幣11.07億元。

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，2019年上半年溢利同比增長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。

集團於2019年上半年錄得穩定業績，租金及相關收入大幅增加，股東應佔溢利上升，這一表現得益於公司產品創新及資產提升的新舉措。

集團的資產狀況維持穩健。於2019年6月30日，淨資產負債率微升4個百分點至44%，現金及銀行存款總額亦上升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宏觀經濟環境的波動。

投資物業及資產管理

上半年，我們透過資產收購、業務創新，以及有效的品牌推廣及營銷活動，繼續提升投資物業組合的規模和價值。

由於亞洲將持續成為全球經濟增長的動力來源，長遠而言，上海也一定會成為區域內首屈一指的金融中心，所以我們將繼續以上海作為集團最重要的市場。

目前集團超過50%的商業資產位於上海。近年來，儘管上海新建辦公樓的數量一直高企，但品質參差不齊，位置亦未必理想。因此，集團所打造的具有社交屬性的複合辦公空間和獨特的生態辦公系統在市場上贏得了巨大的商機。另一方面，儘管零售行業面對挑戰，但集團旗下商場的客流量持續上升，需求保持強勁，為租金收入帶來支持。

作為集團的標誌性項目，上海新天地的重新定位及升級工程均取得新進展。「新天地」品牌現覆蓋集團旗下各類零售資產，可發揮我們在商業資產管理方面的專長。在「回歸社交本真」的全新理念下，「新天地」繼續為人們打造「相聚、成長及互動」的文化及社交目的地。

今年5月16日，上海「新天地廣場」的正式開業是「新天地」品牌升級的新里程。「新天地廣場」以「新女性」風格為主導，為時下女性創造時尚的社交目的地，開創集零售、休閒、餐飲及社交活動於一體的全新零售模式，並吸引眾多首店入駐。「新天地廣場」共有16家首次落戶中國內地及11家首次在上海開店的租戶，約佔租戶總數的30%。

我們將繼續開展資產提升計劃，塑造別具特色的全新文化和社交目的地。上海新天地南裡已於今年3月開始升級改造，新天地時尚的升級工程亦正在規劃中，透過大新天地的打造，增添更多娛樂、時尚、藝術及生活方式等元素，「新天地」品牌的價值將得以進一步發揮，鞏固集團在商業物業管理領域的聲譽及領先地位。

去年年底，我們透過南京INNO未來城項目，推出嶄新辦公樓品牌「INNO」。在該項目中，我們為第三方管理資產，負責租賃事務，並肩負資產增值的工作。在南京項目取得成功後，我們在今年4月又將「INNO」概念推廣至上海，正式在楊浦區新江灣推出總建築面積達45,700平方米的INNO創智。INNO創智包括五大產品單元，其共同目的是為初創企業以至大中小企業提供全生命週期的辦公解決方案。該平台集工作、創業、學習及休閒元素於一體，其最終目標是營造一個多元化的工作生態系統，以促進企業的成長和發展。

物業組合的擴展和改進，帶動集團投資物業在2019年首六個月的租金和相關收入大幅增加17%，達人民幣11.07億元。我們將繼續利用品牌聲譽和管理專長，透過創新提升現有和新購資產的價值。

物業發展及住宅銷售

在中國經濟增長放緩的形勢下，集團憑藉其卓越的品牌和品質優勢，繼續為住宅物業業務帶來明顯業績。同時受益於政府放寬部分限制政策，在抑制樓價上漲的同時，支持提高樓市的成交量，雖然集團大部分銷售活動定於下半年進行，但我們上半年的銷情符合預期。

2019年首六個月的累計合約住宅物業銷售額為人民幣32.77億元。2019年4月推出的武漢光谷創新天地一期（第R1號地塊），獲得市場熱烈追捧，約97%推出銷售的物業（合共198個面積介乎140至298平方米的單位）於首日售出。下半年的銷售單位來自上海瑞虹新城，以及武漢、佛山和重慶的住宅單位。

六月，我們亦以人民幣1.48億元的代價，向姊妹公司瑞安建業有限公司收購南京一幅319,871.9平方米用地的34.8%實際權益。南京是江蘇省省會，亦是中國最繁榮的二線城市之一。集團已在南京開展兩個資產管理項目，而拓展南京市場亦符合我們的增長策略。

集團獲得的地塊位於南京棲霞區的核心地段，當地政府正考慮將相關區域重建及轉型為一個匯集「文化、旅遊和生活」元素的高端社區。我們在市區重建方面的經驗，以及在大型總體規劃社區發展方面的專長，均有利我們爭取該發展項目。



輕資產策略及夥伴關係

正在按計劃推進的集團輕資產策略，通過強大、長遠的合作夥伴關係，讓集團在把握新機遇的同時，降低投資風險。期內，該策略的重大進展之一是瑞安房地產核心+辦公樓投資平台（「SCOV」）完成了首項收購，以總代價港幣65億元購入位於上海新天地的優質甲級辦公樓企業天地5號。我們將著眼優化租戶組合，並在有需要時推行資產增值措施，以提高租金收益。

SCOV是一個房地產投資平台，由瑞安房地產、宏利投資者和中國人壽信託有限公司於2018年底共同成立，主要投資於上海及中國其他一線城市的核心和核心+辦公樓物業。作為投資管理人和資產管理人，集團負責尋找投資機會，進行分析、盡調、談判和所有交割事宜，並為投資平台提供資產管理服務。

這是建立長期資金平台的重要第一步，讓我們有機會攜手其他國際機構投資夥伴，投資和擴展集團物業組合。SCOV將提供穩定的經常性租金及資產管理收入，使收入來源更多元化，同時提升我們在商業物業市場的地位。至今已經完成投入總資本7.5億美元，其中1億美元由本集團注資。我們預計可在不久將來達成籌集10億美元的承諾資本。未來數年，我們或會考慮設立類似的合資投資工具，以吸引不同背景的投資者。

展望

展望未來，我們對經濟環境維持十分審慎的態度。中美之間的緊張關係由來已久，政治矛盾根深蒂固。因此，貿易議題可能會繼續成為雙方在可預見未來的焦點。受中美貿易關係及其他因素影響，全球不少金融機構已下調經濟增長預測。

然而，我們深信集團下半年將取得穩定進展。儘管政府將繼續推行調控措施以抑制樓價上漲，但我們仍有信心可達成人民幣100億元的住宅物業銷售目標。投資物業方面，我們預計租金及相關收入將進一步增長，我們將以「新天地」及「INNO」品牌為基礎，繼續提升資產價值。集團的發展目標仍將聚焦位於黃金地段的優質物業，以創新的產品及品牌形象吸引消費者，並為租戶提供創新生態服務。科技發展及經濟增長正以驚人速度改變中國企業和消費者的預期，我們這樣能把握趨勢、與時俱進的企業，將可獲得豐厚長遠的回報。

我們日益關注業務的可持續發展，並認為從經濟、社會、環境這三方面著手。因此，我們投資建設為廣大社群服務的公共空間，並支持文化保育及藝術發展。另一方面，我們亦將可持續發展標準融入總體規劃、

建設及營運過程中，重視減少廢棄物和碳排放，以提高能源效益。

最後一點，我們要應對全球經濟及中國房地產市場不斷轉變的形勢，除了採取敏銳的發展策略之外，更有賴於高效、強大的團隊執行能力。集團的日常運作由精幹的管理團隊負責，其中羅寶瑜與我共同領導集團發展策略，同時兼顧企業發展和業務創新的工作；孫希灝負責領導集團投資業務和財務管理；王穎負責項目開發和資產管理。相信集團近年來取得的業績會加強投資者對集團新管理團隊的信心。

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。



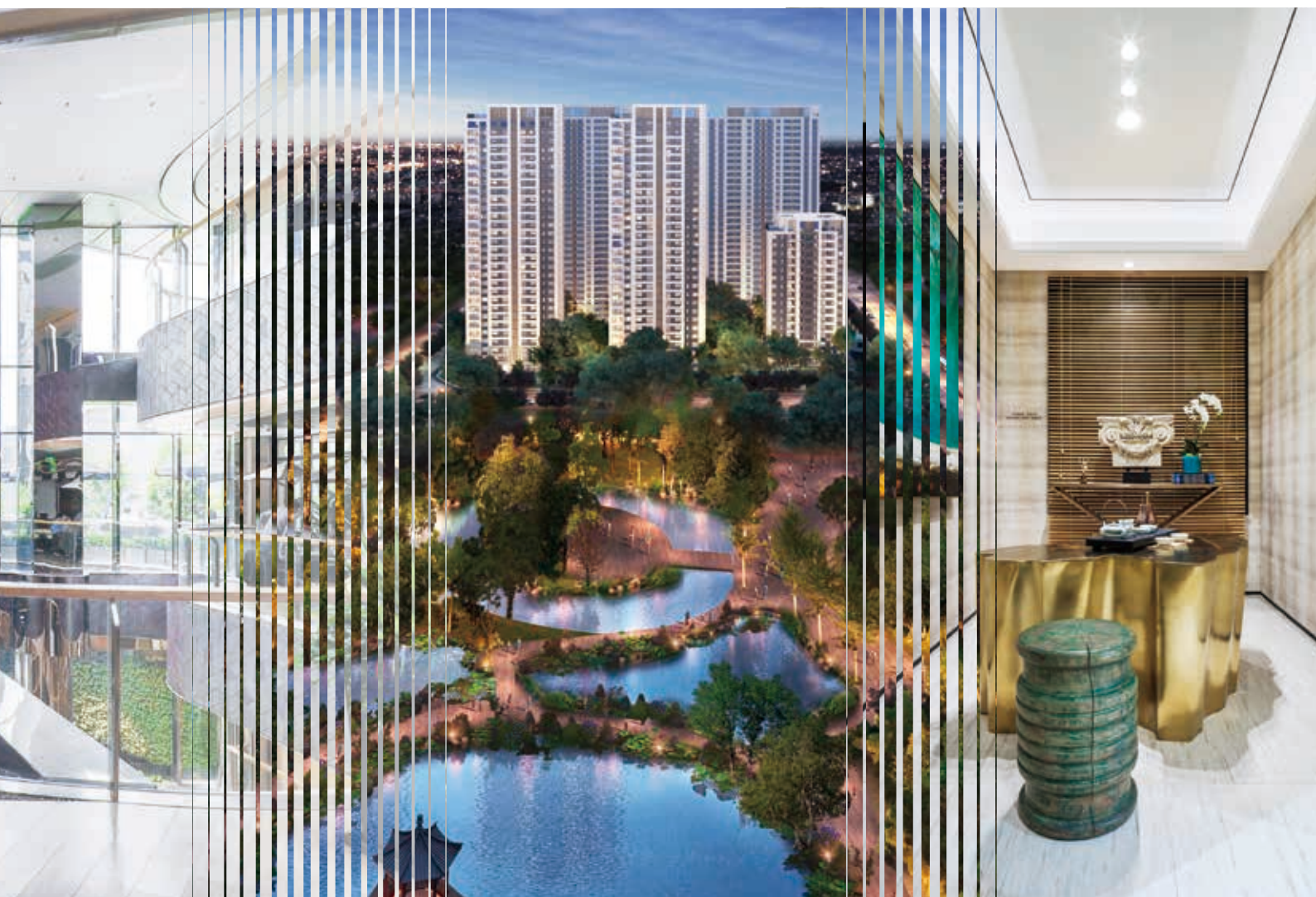
羅康瑞
主席

管理層 討論與分析



業務回顧

- **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%。

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 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
已落成重點項目						
上海新天地 新天地時尚 新天地廣場、瑞安廣場	36,000	94,000	130,000	118,100	11.92	100%/99%/80%/80%
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	



新天地廣場 — 在「回歸社交本真」的全新品牌宣言下打造文化社交目的地

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%			

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。

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%





夜幕下的瑞虹新城·月亮灣

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	2019年上半年 公平值 增加/(減少)	2019年 6月30日 賬面值	公平值 增加/(減少) 佔賬面值	本集團 應佔價值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元		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

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		

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。



瑞虹新城·太陽宮外景效果圖

管理層討論與分析

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
	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
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	-	-

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							本集團 權益	應佔 可供出租及 可供銷售 建築面積
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式 公寓	小計	會所/ 停車場 及其他	總計		
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米		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

1 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。

2 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。

3 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。

4 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。

5 本集團持有餘下地塊(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。

6 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。



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。

雖然中國辦公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



管理層討論與分析

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。

雖然面對貿易爭端及經濟結構調整的壓力，上海GDP增速仍由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



光谷創新天地樣板房實景



重慶天地為客戶提供優質辦公及生活環境

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。



財務回顧

截至2019年6月30日止6個月（「2019年上半年」），本集團收入減少58%至人民幣79.02億元（2018年上半年：人民幣190.32億元），主要由於確認的物業銷售大幅減少所致。

於2019年上半年，物業銷售減少64%至人民幣63.76億元（2018年上半年：人民幣178.80億元）。

於2019年上半年，物業銷售包括一般物業銷售及向一名第三方一次性出售瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益（「瑞虹新城出售事項」）。於2019年上半年，一般物業銷售增至人民幣51.06億元（2018年

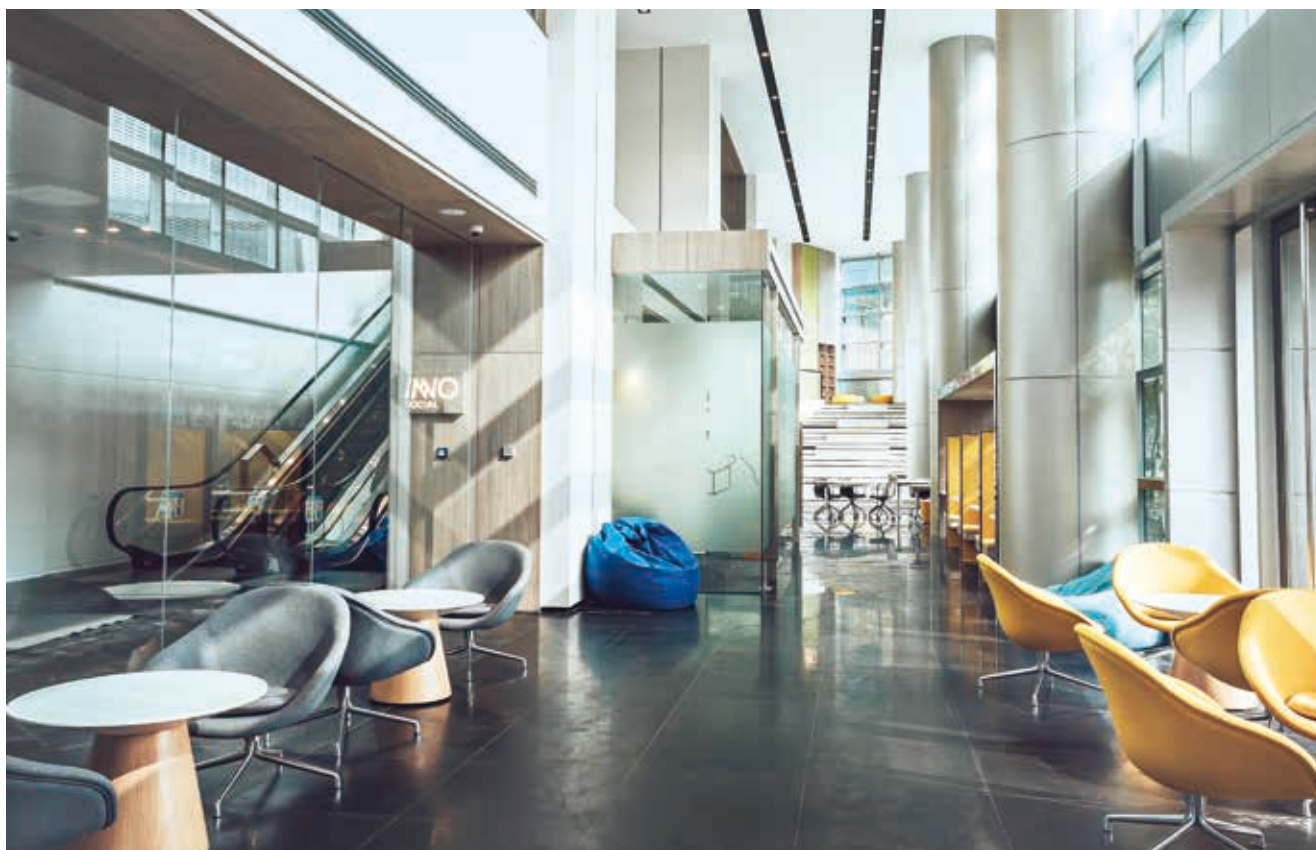
上半年：人民幣28.99億元)。2019年上半年交付的一般物業銷售主要包括上海太平橋第116號地塊，錄得人民幣33.26億元；佛山(主要在第2及第3號地塊)，錄得人民幣11.27億元；以及瑞虹新城「悅庭」(第2號地塊)，錄得人民幣3.93億元。2018年上半年交付的一般物業銷售主要包括瑞虹新城「悅庭」(第2號地塊)，錄得人民幣23.97億元；以及上海太平橋第116號地塊，錄得人民幣1.91億元。

就瑞虹新城出售事項而言，出售已於2018年上半年完成，但相關付款情況須視乎項目的土地平整進度而定。瑞虹新城第7號地塊的土地平整工作最後於2019年上半年完成，故本集團於2019年上半年確認餘下收入人民幣12.70億元(2018年上半年：人民幣149.81億元)。有關2019年上半年物業銷售的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業發展」一段。

物業投資收入增至人民幣11.51億元(2018年上半年：人民幣9.96億元)，而投資物業租金及相關收入則增

至人民幣11.07億元(2018年上半年：人民幣9.48億元)。本集團上海物業的租金及相關收入增至人民幣7.96億元(2018年上半年：人民幣6.91億元)，佔總租金及相關收入的72%。本集團於上海，武漢及佛山的租金及相關收入增加17%，主要是由於現有已落成物業(包括資產增值後的物業)租金持續增長。我們已於2019年上半年完成新天地廣場及INNO創智的資產增值。酒店經營收入(包括來自佛山馬哥孛羅酒店的收入貢獻)於2019年上半年減至人民幣4,400萬元(2018年上半年：人民幣4,800萬元)。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業表現」一段。

建築收入來自建築業務，於2019年上半年增至人民幣1.97億元(2018年上半年：人民幣4,800萬元)。



INNO SOCIAL@KIC為創智天地提供更多元、豐富、立體的社交空間



武漢天地為人們提供豐富的休閒娛樂生活體驗

2019年上半年的毛利減少31%至人民幣35.78億元(2018年上半年：人民幣51.71億元)，而毛利率則增至45%(2018年上半年：27%)。毛利減少主要是由於物業銷售量減少，加上瑞虹新城出售事項確認的利潤減少，但部分被物業投資收入毛利增加所抵銷。物業投資收入毛利達到人民幣8.04億元(2018年上半年：人民幣7.40億元)，較同期增加9%。

其他收入(包括銀行利息收入及來自合營公司及聯營公司利息收入)，增加47%至人民幣2.13億元(2018年上半年：人民幣1.45億元)。其他收入增加乃由於向合營公司及聯營公司貸款增加所致。

銷售及市場開支下降47%至人民幣7,700萬元(2018年上半年：人民幣1.45億元)，主要由於隨著本集團的住宅產品已得到市場廣泛接受而減少銷售及推廣活動所致。

一般及行政開支(包括已產生員工開支、折舊費用及顧問費用)上升3%至人民幣4.55億元(2018年上半年：人民幣4.42億元)。

於2019年上半年，經營溢利減少31%至人民幣32.59億元(2018年上半年：人民幣47.29億元)，乃由於上述提及的原因所致。

投資物業的公平值增值錄得人民幣9,300萬元的收益(2018年上半年：人民幣4,000萬元)。2019年上半年投資物業的公平值增值較2019年6月30日的投資物業賬面值增長0.2%。2019年上半年，上海若干投資物業的公平值增值為人民幣1.50億元，被重慶項目的公平



佛山嶺南天地為當地居民帶來全新的商業互動體驗



新天地廣場內景

值減值人民幣5,700萬元抵銷。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業表現」一段。

其他收益及虧損為虧損人民幣1.33億元(2018年上半年：人民幣5.58億元)。其他收益及虧損包括對沖活動產生的成本人民幣1.19億元(2018年上半年：人民幣5,300萬元)。2018年上半年由於就佛山嶺南天地商業用地成本作出撥備，產生一次性虧損人民幣3.80億元。

2019年上半年的應佔合營公司及聯營公司收益(虧損)為人民幣2,700萬元(2018年上半年：虧損人民幣400萬元)。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣8.68億元(2018年上半年：人民幣9.44億元)。利息開支總額減少14%至人民幣11.40億元(2018年上半年：人民幣13.32億

元)，主要由於償還銀行借貸及優先票據所致。其中，28%(2018年上半年：34%)的利息開支，即人民幣3.15億元(2018年上半年：人民幣4.54億元)已資本化至物業發展成本，其餘72%(2018年上半年：66%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。由於2019年上半年人民幣兌港幣及美元貶值，故錄得人民幣1,700萬元的匯兌虧損(2018年上半年：人民幣3,300萬元)。

按預期信貸虧損模型撥回(撥備)減值虧損錄得收益人民幣1.80億元(2018年上半年：虧損人民幣1.83億元)，此乃由於2016年向一名第三方出售部分佛山公司的壞賬撥備撥回所致。根據買賣協議，買方將於若干地塊完成土地平整工作後，向本集團繳付人民幣1.80億元的尾款。上述的土地平整工作於2019年上半年完成，而買方已向本集團繳付相應款項。因此，本

管理層討論與分析

集團撥回原先於2018年上半年作出的相關撥備人民幣1.80億元。

稅項前溢利下降17%至人民幣25.58億元(2018年上半年：人民幣30.80億元)。稅項前溢利減少主要由於上述原因導致毛利減少。

稅項下降40%至人民幣9.60億元(2018年上半年：人民幣16.01億元)。2019年上半年的稅率(包含中國土地增值稅)為37.53%(2018年上半年：51.98%)。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。中國土地增值稅以物業銷售收入扣減

可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率予以撥備。稅率下降主要由於土地增值稅及遞延稅項減少。

2019年上半年的溢利為人民幣15.98億元(2018年上半年：人民幣14.79億元)。

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)	
	60	715	(92%)
非控制股東權益	33	18	
估值變動影響的淨額	93	733	(87%)
重估前本公司股東應佔溢利	1,419	1,958	(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%
本集團核心溢利	1,608	2,137	(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SCOV。該辦公樓投資平台的目標承諾資本總額為10億美元。該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。



新天地廣場 — 打造新零售社交空間

3) 於2019年5月，本集團與瑞安建業有限公司的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。



融合傳統文化和現代生活的佛山嶺南天地



武漢天地成為當地市民及遊客的心愛之地

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。



佛山嶺南天地樣板房實景

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。

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致瑞安房地產有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

引言

我們已審閱第34至第65頁所載的瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括於2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。我們之責任在於根據受聘之協定條款審閱該等簡明綜合財務報表，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。我們不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。該等簡明綜合財務報表之審閱包括詢問(主要對負責財務及會計事務之人士)，以及採納分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核，故我們無法確保我們已知悉可通過審核辨別之所有重要事項。因此，我們並不表達審核意見。

結論

基於我們之審閱，我們並無注意到任何事宜可引起我們相信簡明綜合財務報表並非在所有重大方面按照國際會計準則第34號編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年8月28日

簡明綜合損益表

截至2019年6月30日止6個月

	附註	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)
收入			
- 本公司及其附屬公司(「本集團」)		7,902	19,032
- 應佔合營公司		44	40
		7,946	19,072
本集團收入	3A	7,902	19,032
銷售成本		(4,324)	(13,861)
毛利		3,578	5,171
其他收入		213	145
銷售及市場開支		(77)	(145)
一般及行政開支		(455)	(442)
經營溢利		3,259	4,729
投資物業的公平值增值	10	93	40
其他收益及虧損	4	(133)	(558)
應佔合營公司及聯營公司收益(虧損)		27	(4)
財務費用，包括匯兌差額	5	(868)	(944)
按預期信貸虧損模型撥回(撥備)減值虧損	6	180	(183)
稅項前溢利	6	2,558	3,080
稅項	7	(960)	(1,601)
期間溢利		1,598	1,479
以下應佔：			
本公司股東		1,326	1,225
可換股永久資本證券持有者		57	54
永久資本證券持有者		132	125
附屬公司的非控制股東		83	75
		272	254
		1,598	1,479
每股盈利	9		
- 基本		人民幣 16.4分	人民幣 15.2分
- 攤薄		人民幣 15.9分	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

	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)
期間溢利	1,598	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	-	3
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	(191)	301
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	196	(320)
應佔一間合營公司其他全面(開支)收入	(18)	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	-	8
期內其他全面(開支)收入	(13)	22
期間全面總收入	1,585	1,501
以下應佔全面總收入：		
本公司股東	1,313	1,247
可換股永久資本證券持有者	57	54
永久資本證券持有者	132	125
附屬公司的非控制股東	83	75
	272	254
	1,585	1,501

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	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	10	49,702	49,100
於聯營公司的權益	11	7,460	4,998
於合營公司的權益	14	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	12	300	1,349
已抵押銀行存款		3,062	1,796
衍生金融工具	18	–	243
遞延稅項資產		1,013	1,043
其他非流動資產		18	51
		73,976	70,342
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	12	3,490	3,115
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	11	1,916	3,434
向合營公司的貸款/合營公司欠款	14	172	1,853
有關連公司欠款		364	159
合約資產	13	22	59
預繳稅項		317	229
衍生金融工具	18	30	221
已抵押銀行存款		230	492
銀行結餘及現金		12,700	13,104
		33,290	39,908
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	15	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	16	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	17	153	169
租賃負債		15	–
		25,239	36,393
流動資產淨值		8,051	3,515
總資產減流動負債		82,027	73,857

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	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)
非流動負債			
銀行借貸 — 於一年後到期		17,621	13,539
優先票據	16	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	17	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
		34,001	26,638
股本及儲備			
股本		146	146
儲備		39,626	38,901
本公司股東應佔權益		39,772	39,047
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
		8,254	8,172
權益總額		48,026	47,219
權益及非流動負債總額		82,027	73,857

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止6個月

	本公司股東應佔							
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	合併儲備 人民幣百萬元	特別儲備 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	股份獎勵儲備 人民幣百萬元	匯兌儲備 人民幣百萬元	對沖儲備 人民幣百萬元
於2019年1月1日(經審核)	146	18,078	122	(135)	11	10	(138)	(107)
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-	196
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	(191)
應佔一間合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(18)	-
期間全面總(開支)收入	-	-	-	-	-	-	(18)	5
收購附屬公司餘下所有權益	-	-	-	-	-	-	-	-
購股權失效	-	-	-	-	(2)	-	-	-
支付每股港幣8.4仙的2018年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
於2019年6月30日(未經審核)	146	18,078	122	(135)	9	10	(156)	(102)
於2017年12月31日(經審核)	146	18,076	122	(135)	13	24	(161)	(38)
調整	-	-	-	-	-	-	-	-
於2018年1月1日(經重列)	146	18,076	122	(135)	13	24	(161)	(38)
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	3	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-	(320)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	301
自物業、廠房及設備轉撥至已完工投資物業時物業重估價值增加	-	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備轉撥至已完工投資物業時物業重估價值增加產生的遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-
應佔一間合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	30	-
期間全面總收入(開支)	-	-	-	-	-	-	33	(19)
確認以權益結算的股份支付的開支(附註19)	-	-	-	-	1	-	-	-
行使購股權(附註19)	-	2	-	-	-	-	-	-
在不失去控制權的情況下部分出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註20(b))	-	-	-	-	-	-	-	-
股份獎勵及購股權失效	-	-	-	-	(2)	(14)	-	-
支付予一間附屬公司一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-
每股港幣7仙的2017年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
於2018年6月30日(未經審核)	146	18,078	122	(135)	12	10	(128)	(57)

本公司股東應佔										
其他儲備 人民幣百萬元	物業重估儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	可換股 永久證券 人民幣百萬元	可換股永久 資本證券 人民幣百萬元	永久 資本證券 人民幣百萬元	附屬公司的 非控制股東 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	
69	88	20,903	39,047	-	1,345	4,055	2,772	8,172	47,219	
-	-	1,326	1,326	-	57	132	83	272	1,598	
-	-	-	196	-	-	-	-	-	196	
-	-	-	(191)	-	-	-	-	-	(191)	
-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	(18)	
-	-	1,326	1,313	-	57	132	83	272	1,585	
7	-	-	7	-	-	-	-	-	7	
-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	(595)	(595)	-	-	-	-	-	(595)	
-	-	-	-	-	-	(133)	-	(133)	(133)	
-	-	-	-	-	(57)	-	-	(57)	(57)	
76	88	21,636	39,772	-	1,345	4,054	2,855	8,254	48,026	
364	84	19,787	38,282	1	1,345	4,052	5,495	10,893	49,175	
-	-	(91)	(91)	-	-	-	-	-	(91)	
364	84	19,696	38,191	1	1,345	4,052	5,495	10,893	49,084	
-	-	1,225	1,225	-	54	125	75	254	1,479	
-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	
-	-	-	(320)	-	-	-	-	-	(320)	
-	-	-	301	-	-	-	-	-	301	
-	11	-	11	-	-	-	-	-	11	
-	(3)	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)	
-	-	-	30	-	-	-	-	-	30	
-	8	1,225	1,247	-	54	125	75	254	1,501	
-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	
-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	
67	-	-	67	-	-	-	-	-	67	
-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)	(14)	
-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	(2)	
-	-	(461)	(461)	-	-	-	-	-	(461)	
-	-	-	-	-	-	(123)	-	(123)	(123)	
-	-	-	-	-	(53)	-	-	(53)	(53)	
431	92	20,476	39,047	1	1,346	4,054	5,554	10,955	50,002	

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止6個月

	附註	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)
經營活動產生的現金淨額			
物業存貨減少		1,869	719
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)		49	(3,500)
合約資產減少		37	16
應付賬款、已收按金及應計費用(減少)增加		(436)	111
合約負債(減少)增加		(4,591)	295
其他經營現金流量		3,985	3,136
		913	777
投資活動產生的現金淨額			
已收利息		312	139
添置投資物業		(169)	(80)
出售投資物業所得款項		14	24
出售待售資產所得款項		-	443
出售聯營公司所得款項		351	-
釋放已抵押銀行存款		1,298	1,515
已抵押銀行存款增加		(2,302)	(656)
於聯營公司的投資		(740)	-
予聯營公司墊款		(1,330)	-
予合營公司墊款		(644)	(332)
於合營公司的投資	20(a)	(136)	-
聯營公司還款		2,870	-
合營公司還款		1,787	640
收購土地的按金		-	(680)
根據租金保證安排付款		(162)	(170)
收購一間附屬公司的現金流出淨額	20(c)	-	(542)
其他投資現金流量		90	(10)
		1,239	291
融資活動使用的現金淨額			
償還來自一名非控股股東的貸款		(30)	-
償還租賃負債		(6)	-
行使購股權		-	2
償還證券化安排的收款		(3)	-
提取借貸		9,280	6,651
償還銀行借貸		(10,216)	(6,636)
發行優先票據		3,324	2,183
發行優先票據的開支		(4)	(4)
提早贖回優先票據的開支		-	(78)
償還優先票據		-	(5,683)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		203	(360)
已付利息		(922)	(1,110)
支付股息		(595)	(461)
分派予永久資本證券持有者		(133)	(123)
分派予可換股永久資本證券持有者		(57)	(53)
向附屬公司非控制股東支付股息		-	(2)
收購附屬公司餘下權益付款		(3,399)	-
		(2,558)	(5,674)
現金及現金等值物的減少淨額			
		(406)	(4,606)
期初現金及現金等值物			
		13,104	14,607
外匯匯率變動的影響		2	5
期末現金及現金等值物			
		12,700	10,006
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		12,700	10,006

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止6個月

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佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 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新訂及經修訂國際財務報告準則：

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，於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則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。

2.1 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。

2.1.1 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。

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。

2. 主要會計政策(續)

2.1 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(續)

2.1.1 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)

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。

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。

2. 主要會計政策(續)

2.1 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(續)

2.1.1 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)

租賃負債(續)

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)，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)。

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。

2. 主要會計政策(續)

2.1 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(續)

2.1.2 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

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)、額外資產使用權及投資物業－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經調的總額。

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

2. 主要會計政策(續)

2.1 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(續)

2.1.2 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)

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
	132
按類別劃分：	
土地及樓宇	28
租賃土地	31
投資物業	73

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。

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
應收賬款、按金及預付款項		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，並呈列為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。

2. 主要會計政策(續)

2.1 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(續)

2.1.2 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)

就呈報截至2019年6月30日止6個月按間接法計量的來自經營活動現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露於2019年1月1日的期初財務狀況表計算。

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6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。

3A. 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 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (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
	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
	152	97
建築	197	48
其他	140	100
	6,903	18,133
地區市場		
上海	5,514	17,874
武漢	22	10
重慶	159	168
佛山	1,208	81
	6,903	18,133
收入確認時間點		
於特定時間點	6,376	17,800
隨時間	527	253
	6,903	18,133

3A.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
	6,414	-	6,414
物業投資：			
酒店經營收入	44	-	44
物業管理費收入	108	-	108
	152	-	152
建築	197	-	197
其他	140	-	140
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
總計	7,902	44	7,946

	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
	17,888	-	17,888
物業投資：			
酒店經營收入	48	-	48
物業管理費收入	49	-	49
	97	-	97
建築	48	-	48
其他	100	-	100
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
總計	19,032	40	19,072

3B. 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 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	報告分部 總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收益						
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	6,414	1,195	197	7,806	140	7,946
分部業績						
本集團分部業績	2,547	706	(3)	3,250	72	3,322
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						2,558
稅項						(960)
期間溢利						1,598

3B. 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 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	報告分部 總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收益						
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、財務費用(包括匯兌差額)以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。

4. 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的公平值減值(附註24)	-	(2)
出售投資物業的收益	6	3
其他	(20)	-
	(133)	(558)

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可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。

5. 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	1,140	1,332
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(315)	(454)
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
	868	944

6. 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
	20	11
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
	388	367
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及發展中待售物業之金額	(31)	(46)
	377	332
(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
	(180)	183
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	-

7. 稅項

	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)
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
	960	1,601

由於本集團並無在香港產生或衍生利潤，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。

8. 股息

	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)
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)	595	461
期後已宣布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)	262	253

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。

9. 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：

盈利

	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)
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
用以計算每股攤薄盈利的盈利	1,383	1,279

股份數目

	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)
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
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,705	8,665
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
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

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以附註19所載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。

10. 投資物業

	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)
為賺取租金或資本增值或兩者皆有而持有的已完工投資物業	43,070	41,960
在建或發展中投資物業，		
以公平值列示	562	1,391
以成本列示	5,958	5,749
	6,520	7,140
投資物業 — 使用權資產分租	112	—
	49,702	49,100

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	按公平值 列賬之已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值 列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	投資物業 — 使用權資產 分租 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年12月31日(經審核)	41,960	1,391	5,749	—	49,100
調整(指附註2所載國際財務 報告準則第16號交易)	—	—	—	73	73
於2019年1月1日(經重列)	41,960	1,391	5,749	73	49,173
添置	9	45	209	42	305
於出售投資物業時對銷	(7)	—	—	—	(7)
轉撥自待售物業	138	—	—	—	138
於損益確認的公平值增值(減值)	96	—	—	(3)	93
於完成時轉撥	1,422	(1,422)	—	—	—
因翻新而轉撥	(548)	548	—	—	—
於2019年6月30日(未經審核)	43,070	562	5,958	112	49,702
於2018年1月1日(經審核)	38,864	1,772	7,353	—	47,989
添置	16	54	95	—	165
於出售投資物業時對銷	(16)	—	—	—	(16)
轉撥至物業、廠房及設備	(8)	—	—	—	(8)
轉撥自物業、廠房及設備	55	—	—	—	55
收購一間附屬公司(附註20(c))	—	1,243	—	—	1,243
於損益確認的公平值增值	20	20	—	—	40
按成本列賬之發展中投資物業 減值虧損(附註4)	—	—	(380)	—	(380)
於2018年6月30日(未經審核)	38,931	3,089	7,068	—	49,088

10. 投資物業(續)

本集團於2019年6月30日及2018年12月31日的投資物業公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，估值乃採用收益資本化法進行。於採用收益資本化法進行估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的了解所進行的調整。

就按公平值計量之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用及專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險及開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易及不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

11. 於聯營公司的權益

	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)
於聯營公司的權益		
– 投資成本，非上市(附註)	7,527	5,033
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響	(67)	(35)
	7,460	4,998
向一間聯營公司貸款 — 即期		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率110%計息並於2019年償還	1,667	3,240
聯營公司欠款 — 即期	249	194
	1,916	3,434

附註：於2018年12月29日，本集團與兩名獨立第三方就成立一間聯營公司而訂立協議，該聯營公司於中國從事物業投資。聯營公司Top Fountain Limited(「Top Fountain」)於本中期期間成立，其45%股權由本集團持有。

12. 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
	300	1,349
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
	3,490	3,115

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。

13. 合約資產

	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)
建築	22	59

合約資產主要與本集團就已完成但未出具發票工程收取代價的權利有關，此乃由於相關權利須待本集團於報告日期就建築的日後履約達到特定里程碑後，方告作實。當有關權利變為無條件後，合約資產會轉撥至貿易應收賬款。本集團一般會於集團就建築工程出具發票擁有無條件權利後將合約資產轉撥至貿易應收賬款。

14. 於合營公司的權益 / 向合營公司的貸款 / 合營公司欠款

	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)
於合營公司的權益		
– 投資成本，非上市	8,833	8,858
– 減值撥備	(376)	(376)
– 應佔收購後業績(扣除對銷未變現利息收入的影響)	5	(23)
– 應佔一間合營公司的其他全面收入	3	22
	8,465	8,481
向合營公司的貸款—非即期		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息	2,024	1,488
合營公司欠款—非即期		
– 無抵押、免息	835	713
	11,324	10,682
向合營公司的貸款—即期		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息 並於報告期結束後一年內償還	152	1,822
合營公司欠款—即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	20	31
	172	1,853

15. 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應付款項	–	3,406
	5,995	10,002

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18.10億元(2018年：人民幣19.80億元)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90日，10%(2018年：11%)的賬齡介乎91日至365日。

16. 優先票據

	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)
於期/年初	7,424	10,706
發行優先票據	3,324	2,183
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(4)	(4)
期/年內應計利息	296	612
提早購回優先票據的虧損	-	78
減：已付利息	(209)	(524)
減：贖回優先票據	-	(5,761)
匯兌	94	134
於期/年末	10,925	7,424
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(1,729)	(1,722)
於一年後到期的款項	9,196	5,702

於2019年6月30日，優先票據實際年利率介乎4.7%至7.24% (2018年：4.7%至7.24%)。

於本期間發行優先票據

於2019年2月28日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) 向獨立第三方發行5.00億美元並於2021年11月28日到期的兩年九個月期優先票據(「2021年5.00億美元票據」)，票面息率為每年6.25%，每半年支付票息。

2021年5.00億美元票據的主要條款

2021年5.00億美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2021年5.00億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2021年11月28日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2021年5.00億美元票據，贖回價相等於贖回2021年5.00億美元票據的本金總額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(定義見下文)以及應計及未付利息(如有)。

於2021年11月28日之前任何時間，SODH可隨時或不時以一次或多次股份發售中出售本公司普通股的所得現金淨額按相等於2021年5.00億美元票據本金總額的106.25%的贖回價，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2021年5.00億美元票據本金總額最多35%，前提是相關股份發售結束後60日內每該贖回或任何該贖回後，於2019年2月28日發行的2021年5.00億美元票據本金總額有最少65%未償付。

本公司董事認為，提早贖回2021年5.00億美元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

16. 優先票據(續)

2021年5.00億美元票據的主要條款(續)

「適用溢價」指就2021年5.00億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2021年5.00億美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據的贖回金額加(ii)至2021年11月28日為止2021年5.00億美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計及未付利息)於有關贖回日的現值(按每年2.5%的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回2021年5.00億美元票據本金額的差價。

17. 租金保證安排產生的負債

	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)
租金保證，按公平值列賬	387	549
就財務報表呈列：		
非流動負債	234	380
流動負債	153	169
	387	549

截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方(「買方」)出售一項投資物業，現金代價為人民幣24.12億元。作為出售事項的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意自收取第一期付款當日起至2019年1月31日止(在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年)，每年向買方補償本集團從買方收取的固定比率代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。另一方面，本集團有權向買方收取經營收入淨額高於本集團從買方收取的固定比率代價金額的80%的費用。

於本期間，經計及最新市況，本集團重新評估及修訂相關現金流量預測。

於2019年6月30日，上述租金保證安排產生的金融負債公平值根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

	2019年6月30日	2018年12月31日
估計辦公室單位租金	每平方米 人民幣82元至人民幣85元	每平方米 人民幣81元至人民幣84元
出租率	70%至95%	68%至90%
無風險利率	2.81%	2.65%
折讓率	8.62%	9.89%
預計到期日	2022年1月31日	2022年1月31日

無金額(截至2018年6月30日止6個月：零)已於本期間損益表確認，以反映估計的變動。

本集團按報告期末公平值計量的租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。期內，第3級概無轉入或轉出。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。估計辦公室單位租金及出租率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。折讓率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。

18. 衍生金融工具

	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)
衍生金融工具包括：		
回購一項投資物業的購買選擇權	-	243
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	30	221
就財務報表呈列：		
非流動資產	-	243
流動資產	30	221

回購一項投資物業的購買選擇權

於過往年度，本集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權連同相關公司間貸款，現金代價為人民幣33.64億元，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。

根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成(即2013年12月18日)的第五週年或第七週年的前兩個月內按相等於原代價另加每年溢價的價格回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款。

於報告期間，本集團的一間聯營公司Top Fountain向獨立第三方收購已出售附屬公司全部股權及相關股東貸款。因此，購買選擇權於本中期期間終止確認。

指定為對沖工具的貨幣遠期合約

於2019年6月30日，本集團有多份貨幣遠期合約，以降低本集團若干優先票據及銀行借貸的貨幣匯率波動。該等合約符合對沖會計法的現金流量對沖。

截至2019年6月30日止6個月，貨幣遠期合約產生的公平值減值人民幣1.91億元已於其他全面收入確認。截至2019年6月30日止6個月，金額為人民幣1.96億元的對沖儲備被重新分類至溢利或虧損。

19. 以股份付款的交易

購股權計劃

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「該計劃」)獲採納，主要目的是向本公司董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2019年6月30日，該計劃項下尚有17,355,097份購股權(2018年12月31日：20,906,632份購股權)仍未行使，佔本公司該日已發行普通股之0.2%(2018年12月31日：0.3%)。該計劃准許本公司董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

19. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

本公司購股權於本期間的變動如下：

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目			
		於2019年 1月1日	期內行使	期內失效	於2019年 6月30日
2012年1月18日	2.41	5,704,006	—	(1,415,044)	4,288,962
2012年9月3日	4.93	4,353,626	—	(775,691)	3,577,935
2015年7月7日	2.092	4,262,800	—	(658,600)	3,604,200
2016年7月4日	1.98	6,586,200	—	(702,200)	5,884,000
總計		20,906,632	—	(3,551,535)	17,355,097
被分類為：					
董事		874,000	—	—	874,000
僱員		20,032,632	—	(3,551,535)	16,481,097
		20,906,632	—	(3,551,535)	17,355,097
可行使購股權數目		14,660,632			13,830,497

該計劃已於2017年6月7日屆滿，此後概無額外購股權可據此授出。然而，該計劃的規則仍然全面有效，致使於其屆滿前或根據該計劃的規則可能須另行授出的購股權得以有效行使(如有需要)。所有於該計劃屆滿前授出的尚未行使購股權將繼續有效，並可根據該計劃的規則行使。本公司已於2017年5月24日採納新購股權計劃。

截至2019年6月30日止6個月，概無(截至2018年6月30日止6個月：911,800份)購股權獲行使。

股份獎勵計劃

於2015年4月1日，本公司採納(1)一項關連僱員股份獎勵計劃及(2)一項僱員股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自2015年4月1日起生效，為期16年。根據該兩項計劃，本集團設立一項信託，旨在管理股份獎勵計劃，以及在獎勵股份歸屬前持有該等股份。本公司須向受託人支付款項並給予受託人指示或推薦，建議其運用有關款項及/或源自該信託的部份基金所持的股份產生的其他現金淨額在市場上收購股份及/或向受託人配發及發行股份，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵。本公司薪酬委員會須選擇合資格人士，以及釐定將予獎勵的股份數目。於該等計劃終止後，受託人須於受託人與本公司協定的一個合理時限內出售信託中餘下尚未歸屬的全部股份，並將出售所得全部現金及所得款項淨額以及信託餘下其他資金匯回本公司。

於截至2015年6月30日止6個月，本公司合共17,149,000股獎勵股份及7,705,000股獎勵股份已分別無償授予若干關連僱員(包括本公司及若干附屬公司董事)及本集團僱員。

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人表現的條件後歸屬。

於2019年6月30日，17,710,250股(2018年12月31日：19,076,778股)股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

人民幣零元(截至2018年6月30日止6個月：人民幣40萬元)於本期間損益表確認為開支，相應貸方金額已計入權益「股份獎勵儲備」項下。

19. 以股份付款的交易(續)

股份獎勵計劃(續)

歸屬日期	於2019年 1月1日 尚未歸屬	期內變動			於2019年 6月30日 尚未歸屬
		已獎勵	已失效	已歸屬	
關連僱員股份獎勵計劃					
2019年1月2日	788,528	-	-	(788,528)	-
	788,528	-	-	(788,528)	-
僱員股份獎勵計劃					
2019年1月2日	578,000	-	-	(578,000)	-
	578,000	-	-	(578,000)	-
	1,366,528	-	-	(1,366,528)	-

20. 收購與出售

(a) 收購好易發有限公司58%權益及成立合營企業

於2019年5月14日，本集團與瑞安(建築材料)有限公司(為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)的間接全資附屬公司)就買賣好易發有限公司58%已發行有投票權之股本及轉讓出售股東貸款訂立協議，合共代價約為人民幣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，而南京江南水泥有限公司直接全資擁有南京若干土地，且有權佔用、使用、處置該土地上興建之該等物業及從中獲益。收購於2019年6月28日完成。完成後，由於好易發有限公司相關業務的決策需獲得本集團及其他股東一致同意，故好易發有限公司成為本集團的合營公司。

(b) 出售上海瑞虹新城有限公司(「上海瑞虹新城」)若干物業投資組合49.5%實際權利及相關權益

於2018年6月26日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團透過出售彩橋控股有限公司(一間本集團原先擁有100%股權的附屬公司)50%股權實質出售其於若干住宅發展項目物業投資組合相關的49.5%權益，代價約為人民幣45.89億元。股權出售已於2018年6月28日完成，而本集團於失去控制權後將餘下權益列賬為於一間聯營公司的權益。

20. 收購與出售(續)

(b) 出售上海瑞虹新城有限公司(「上海瑞虹新城」)若干物業投資組合49.5%實際權利及相關權益(續)

於出售日上海瑞虹新城若干住宅發展項目物業組合的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
發展中待售物業	12,046
應收賬款、按金及預付款項	6
應付賬款、應計費用及已收按金	(3)
應付集團公司款項	(1,229)
銀行借貸	(5,818)
已出售資產淨值	5,002
出售附屬公司的收益：	
應收現金代價	4,589
減：應付交易成本	(30)
減：已出售資產淨值	(5,002)
加：非控制股東權益	14
加：列賬為於一間聯營公司的權益的餘下權益公平值	4,589
出售收益	4,160

本集團於截至2018年6月30日止6個月確認出售收益人民幣27.54億元。出售列賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨，而本集團會於物業「控制權」於某個時間點轉移至客戶時確認收入。由於本集團有權收取若干視乎日後事件出現與否而產生的或然代價，故交易價格包含變量代價，只有在累計收入的金額不會發生重大撥回，於變量代價相關不明朗因素其後得以解決時，本集團方會入賬該部分的代價。人民幣149.81億元的銷售發展中待售物業收入及人民幣121.97億元的銷售成本已獲確認，反映本集團出售的99%權益。

截至2019年6月30日止6個月，變量代價予以確認且資產淨值予以調整。已確認出售發展中待售物業收入為人民幣12.70億元。

(c) 收購上海新灣景置業有限公司的股權

於2017年12月20日，本公司間接全資附屬公司上海澤辰房地產經營有限公司(作為「買方」)與一名獨立第三方賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購上海新灣景置業有限公司全部股權，代價為人民幣11.72億元，其中人民幣5.42億元已於2018年支付，而人民幣6.30億元則已於2017年支付。收購於2018年1月4日完成，並於本集團投資物業變動中反映(見附註10)。收購入賬為一項資產收購。

21. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	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)
投資物業	30,649	32,250
物業、廠房及設備	75	76
使用權資產/預付租賃款項	7	7
發展中待售物業	2,783	1,833
待售物業	359	543
應收賬款	40	39
銀行存款	3,292	2,288
	37,205	37,036

此外，於報告期末，淨資產賬面值為人民幣60.18億元(2018年12月31日：人民幣58.97億元)的若干附屬公司股權亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

22. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

於報告期末，本集團的承諾如下：

	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)
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	903	731
發展中待售物業的開發成本	1,472	1,475
於一間聯營公司的投資	-	1,295
	2,375	3,501

(b) 或然負債

- (i) 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日概無該財務擔保。財務擔保其後於2019年8月解除。
- (ii) 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。

22. 承諾及或然事件(續)

(b) 或然負債(續)

本公司董事就所要求的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認虧損撥備。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的虧損撥備於首次確認時並不重大，且本公司董事認為訂約各方違約的可能性相當低，故並無於2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表確認任何價值。倘實際產生的支出與預期支出有差異，虧損撥備將在簡明綜合財務報表中予以確認。

23. 有關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他部分所披露的有關連人士交易及結餘外，本集團於本期間與有關連公司進行的交易如下：

	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)
<i>SOCL*及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)</i>		
租金及樓宇管理費開支	-	2
差旅開支	-	5
<i>瑞安建業*及其附屬公司(即SOCL的聯營公司)</i>		
工程服務收入	58	27
<i>聯營公司</i>		
利息收入	49	-
勞工費用收入	-	2
建築收入	102	2
資產管理費收入	5	-
<i>合營公司</i>		
利息收入	46	34
資產管理費收入	13	11
項目管理費收入	60	36
建築收入	9	-
<i>附屬公司非控制股東</i>		
利息開支	29	30
資產管理費開支	2	2
<i>高級管理層</i>		
短期僱員福利	66	60
物業銷售	24	-
	90	60

* SOCL指Shui On Company Limited，為一間於英屬維爾京群島(「BVI」)註冊成立的私人有限責任公司，其最終控制方為羅康瑞先生，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。

瑞安建業指瑞安建業有限公司，為SOCL的一間聯營公司。

24. 金融工具公平值計量

本集團的衍生金融工具(除租金保證安排產生的負債及回購一項投資物業的購買選擇權外)於報告期末按公平值計量，並被分類為第2級。第2級公平值計量乃以來自報價以外之資產或負債可觀察變量，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)進行之計量。

本集團的租金保證安排產生的負債於報告期末按公平值計量，並被分類為第3級。誠如附註17所披露，該項工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。

下表載列截至2019年6月30日及2018年6月30日止期間第3級工具的對賬：

	租金保證安排 產生的負債 人民幣百萬元 附註17	回購一項 投資物業的 購買選擇權 人民幣百萬元 附註18
於2018年1月1日(經審核)	(728)	342
處置	170	-
公平值變動(附註4)	-	(2)
於2018年6月30日(未經審核)	(558)	340
於2019年1月1日(經審核)	(549)	243
處置	162	(243)
公平值變動(附註4)	-	-
於2019年6月30日(未經審核)	(387)	-

其他金融資產及金融負債的公平值根據公認的貼現現金流分析定價模式釐定。

於估計某項資產或負債的公平值時，本集團使用市場可觀察數據(如有)進行估計。倘並無第1層輸入值，本集團會委聘合資格第三方估值師進行估值。倘某項資產或負債公平值出現重大變動，則會向本公司董事匯報出現波動的理由，以便採取適當行動。

有關釐定租金保證安排產生的負債公平值時所用估值方法、輸入值及主要假設的資料已於附註17披露。

董事認為，於簡明綜合財務報表中按已攤銷成本確認的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

25. 批准財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2019年8月28日經董事會批准及授權刊發。

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。

董事於證券的權益

於2019年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(A) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益		權益佔本公司已發行股本的概約百分比(附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權(附註3)	合計	
羅康瑞先生(「羅先生」)	-	1,849,521 (附註1)	4,611,835,751 (附註2)	-	4,613,685,272	57.23%
孫希灝先生(「孫先生」)	-	-	-	437,000	437,000	0.0054%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	-	-	4,611,835,751 (附註2)	437,000	4,612,272,751	57.21%
龐約翰爵士	250,000	-	-	-	250,000	0.003%
白國禮教授	305,381	-	-	-	305,381	0.0038%
麥卡錫·羅傑博士	200,000	-	-	-	200,000	0.002%

附註：

- (1) 該等股份為羅先生的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- (2) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Boswell Limited(「Boswell」)及Doreturn Limited(「Doreturn」)持有的1,348,827,330股股份、2,672,990,325股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、346,666,666股股份及30,000,000股股份。瑞安地產、Chester International、Boswell及Doreturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於2019年6月30日當日由SOCL持有60.97%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings(PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。
- (4) 該等百分比乃根據2019年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

(B) 於本公司相聯法團股份的好倉 — 瑞安建業

董事姓名	普通股數目			合計	權益佔已發行股本的概約百分比(附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	-	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	61.05%
羅女士	-	-	234,381,000 (附註2)	234,381,000	60.97%
黃月良先生	3,928,000	-	-	3,928,000	1.02%

附註：

- 該等股份為羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有312,000股股份的權益。
- 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、匯豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- 該等百分比乃根據2019年6月30日已發行的股份總數(即384,410,164股股份)計算。

(C) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)	全權信託的成立人及全權信託受益人 家族權益	人民幣50,000,000元 10,000,000美元 人民幣35,500,000元 2,000,000美元
孫先生	瑞安建業	個人權益	200,000美元
羅女士	SODH	全權信託受益人	人民幣50,000,000元 10,000,000美元

除上文所披露者外，於2019年6月30日，概無本公司的董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

於2019年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股及相關股份總數	於本公司權益的概約百分比(附註4)
羅太太	家族及個人	4,613,685,272 (附註1及3)	57.23%
匯豐信託	信託人	4,611,835,751 (附註2及3)	57.20%
Bosrich	信託人	4,611,835,751 (附註2及3)	57.20%
SOCL	受控制法團權益	4,611,835,751 (附註2及3)	57.20%

附註：

- 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,611,835,751股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見下文附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,611,835,751股股份的權益。
- 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Boswell及Doretturn持有的1,348,827,330股股份、2,672,990,325股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、346,666,666股股份及30,000,000股股份。瑞安地產、Chester International、Boswell及Doretturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2019年6月30日當日由SOCL持有60.97%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- 上述所有權益均屬好倉。
- 該等百分比乃根據2019年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

除上文所披露者外，於2019年6月30日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃(「舊計劃」)已於2017年6月7日屆滿且不能再據此授出購股權。然而，舊計劃之規則仍具有十足效力及作用，致使於其屆滿前已授出之購股權得以行使或根據舊計劃之規則另有規定者生效。根據舊計劃之規則，於舊計劃屆滿前已授出之所有尚未行使購股權將繼續有效且可予行使。

本公司已於2017年5月24日採納一項新購股權計劃(「購股權計劃」)且自採納購股權計劃以來並無據此授出購股權。

有關舊計劃的詳情，載於簡明綜合財務報表附註19。

下表載列本公司購股權於截至2019年6月30日止6個月內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股股份 之行使價 港幣	於2019年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2019年 6月30日	購股權 的可行使期限
董事								
孫先生	2016年 7月4日	1.98	437,000	-	-	-	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
羅女士	2016年 7月4日	1.98	437,000	-	-	-	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			874,000	-	-	-	874,000	
僱員(總和)								
	2012年 1月18日	2.41	5,704,006	-	-	(1,415,044)	4,288,962	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	4,353,626	-	-	(775,691)	3,577,935	2012年11月5日至 2019年11月4日
	2015年 7月7日	2.092	4,262,800	-	-	(658,600)	3,604,200	2016年6月1日至 2021年7月6日
	2016年 7月4日	1.98	5,712,200	-	-	(702,200)	5,010,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			20,032,632	-	-	(3,551,535)	16,481,097	
總計			20,906,632	-	-	(3,551,535)	17,355,097	

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，以確保其遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之所有適用條文(「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。

企業管治守則的遵守

於截至2019年6月30日止6個月內，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，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。

為遵守企業管治守則的守則條文A.6.4條，本公司已制定及採用有關僱員(按上市規則之定義)進行證券交易的指引，其條款不比標準守則寬鬆，藉以規管本公司及其附屬公司的若干僱員進行本公司證券買賣活動，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其證券有關而未被公開的內幕消息。

於截至2019年6月30日止6個月內，本公司並無察覺有董事違反標準守則及有關僱員違反有關僱員進行證券交易的指引。

董事會的組成

為對良好企業管治作出決心，本公司章程細則規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。繼馮國綸博士於2019年5月31日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)結束後退任本公司獨立非執行董事後，並於本報告日期，董事會合共由9名成員組成，包括3名執行董事、1名非執行董事及5名獨立非執行董事。

董事會的組成符合本公司採納的董事會成員多元化政策，反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧、經驗及不同視野之間作出的適當平衡。

此外，本公司已清晰制訂並書面確立董事會及管理層的職能，以向本公司管理層授予日常營運職責。

主席及行政總裁

公司主席及行政總裁的角色已有區分，現在分別由羅先生及本公司執行委員會(「執行委員會」)擔任。公司主席兼執行委員會成員羅先生肩負積極的業務策導角色，同時運用豐富經驗，為執行委員會提供策略指引，並推動公司的持續發展。在集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就公司的行政決策集體承擔主要的管理角色，並肩負行政總裁的職能。本公司主席及行政總裁的職責分工已清晰確立並明文列載。

董事委員會

董事會共設有4個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會，均訂有明確職權範圍，以監督本公司的特定事務。本公司已於財務委員會下設立投資小組委員會以監察本公司投資策略之制訂。

審核及風險委員會

審核及風險委員會負責審閱本集團的財務資料，並監察本集團的財務報告系統、風險管理及內部監控系統，同時協助董事會及其主席履行本公司的企業管治職能。審核及風險委員會亦檢討與外聘核數師的關係，包括但不限於外聘核數師的工作、費用、聘用條款等，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。

審核及風險委員會由3名成員組成，包括白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生，所有成員均為獨立非執行董事。審核及風險委員會的主席為白國禮教授，他具備合適的專業資格、會計與相關的財務管理專長。

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。

薪酬委員會

薪酬委員會負責評估董事及高級管理人員的表現，並就彼等的薪酬待遇作出建議，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。

薪酬委員會由3名成員組成，包括黎定基先生、羅先生及白國禮教授，其中黎定基先生及白國禮教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為黎定基先生。

提名委員會

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成以及董事會成員多元化政策，並物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士及評核獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會由3名成員組成，包括羅先生、龐約翰爵士和白國禮教授。龐約翰爵士和白國禮教授為獨立非執行董事。提名委員會的主席為羅先生。

財務委員會

財務委員會負責規定及監察本集團的財務策略、政策和指引。財務委員會下設之投資小組委員會已成立，以履行財務委員會之若干職責。

財務委員會由6名成員組成，包括羅先生、黃月良先生(「黃先生」)、龐約翰爵士、白國禮教授、黎定基先生及孫先生。龐約翰爵士、白國禮教授和黎定基先生為獨立非執行董事。財務委員會的主席為羅先生，財務委員會副主席為黃先生。

董事的培訓、入職及持續發展

董事持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。於截至2019年6月30日止6個月內，董事出席了三次由本公司舉辦的培訓活動。

除此之外，個別董事還參與了外部專業團體舉辦的論壇及研討會，以持續專業發展。

股東周年大會

為了在股東周年大會上更好地與股東進行交流，大會語言為廣東話並附英語即時傳譯。董事會主席、大部分董事、審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會的主席(或於彼等缺席時由有關委員會的另一成員補上)及外聘核數師出席了股東周年大會，該大會提供了有用的平台，讓董事會與股東交流意見。

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。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2016年10月5日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB Trustee (Hong Kong) Limited(「DB」)作為受託人就SODH發行之2.5億美元4.375% 2019年到期之優先票據(「2019票據」)訂立書面協議(「2019契約」)，2019票據已據此予以發行。2019契約規定，於控制權出現變動(定義見2019契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2019票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2016年10月6日之公佈內。

於2017年2月6日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元5.70% 2021年到期之優先票據(「2021票據」)訂立書面協議(「2021契約」)，2021票據已據此予以發行。2021契約規定，於控制權出現變動(定義見2021契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2021票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年2月7日之公佈內。

於2017年6月20日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之6億美元6.40% 2022年到期之優先永久資本證券（「優先永久證券」）訂立書面協議（「2022信託契約」），優先永久證券已據此予以發行。2022信託契約規定，於控制權出現變動（定義見2022信託契約）時，SODH可選擇(i)倘於2022年6月20日前贖回，按適用提早贖回金額（定義見2022信託契約）；或(ii)倘於2022年6月20日或之後贖回，按其本金額另加釐定贖回當日應計之任何分派（包括任何欠付分派及任何額外分派金額）贖回全部而非部分優先永久證券。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年6月20日之公佈內。

於2018年3月2日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣16億元6.875% 2021年到期之優先票據（「2021人民幣票據」）訂立書面協議（「2021人民幣契約」），2021人民幣票據已據此予以發行。2021人民幣契約規定，於控制權出現變動（定義見2021人民幣契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2021人民幣票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2018年3月2日之公佈內。於2018年4月19日，本公司及SODH與渣打銀行訂立購買協議有關進一步發行人民幣6億元6.875% 2021年到期之優先票據（「額外票據」），其與2021人民幣票據合併並組成單一一系列票據。額外票據根據2021人民幣契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2018年4月26日之公佈內。

於2019年2月28日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元6.25% 2021年到期之優先票據（「2021 SODH票據」）訂立書面協議（「2021 SODH契約」），2021 SODH票據已據此予以發行。2021 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2021 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2021 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年2月28日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2019票據、2021票據、優先永久證券、2021人民幣票據及2021 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2019年6月30日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣109.13億元。

根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事更新之個人資料如下：

董事名稱	變更詳情
羅先生	於2019年6月1日起不再出任香港貿易發展局主席。
孫先生	獲委任為本公司投資總裁，自2019年8月8日起生效。
羅女士	獲委任為瑞安管理(上海)有限公司董事總經理 — 企業發展，自2019年8月8日起生效。
黎定基先生	於2019年5月25日起不再出任香港僱主聯合會諮詢會委員。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2018年度年報日期起，本公司並不知悉任何其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之資料。

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。

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)

孫希灝先生(董事總經理、財務總裁及投資總裁)

羅寶瑜女士

非執行董事

黃月良先生

獨立非執行董事

龐約翰爵士

白國禮教授

麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

審核及風險委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

薪酬委員會

黎定基先生(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生(副主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

孫希灝先生

黎定基先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House - 3rd Floor

24 Shedden Road

P.O. Box 1586

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716號舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

渣打銀行有限公司

大華銀行

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

投資者關係

施嘉萍女士

電話：(852) 2879 1859

電郵：sol.ir@shuion.com.cn

地址：香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓



瑞安房地產
SHUI ON LAND

