

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)

2020 年中期業績公佈

摘要

- **疫情帶來的空前挑戰**：2019 年底的冠狀病毒病以及政府為應對疫情所作出的相應措施，導致全球經濟活動受到嚴重影響。有關措施所帶來的衝擊亦對我們的行業和集團業務造成嚴重影響，並反映於 2020 年的中期業績中。
- **應對疫情**：疫情爆發後，集團立即成立緊急應變團隊，積極保障員工及客戶免受疫情影響。集團合共向武漢捐贈人民幣 1,000 萬元，並安排運送醫療物資到當地。我們亦為全體零售租戶提供逾人民幣 2 億元的租金減免和其他紓困措施。
- **重大財務影響**：這些緊急措施部分導致了集團於期內錄得股東應佔虧損淨額人民幣 16.22 億元，主要原因包括但不限於：
 - 集團投資物業及其他物業資產的公平值減少約人民幣 19.62 億元；
 - 租賃收入下降，乃由於（其中包括）集團向業務受 2019 冠狀病毒病影響的租戶提供租金豁免及其他紓困措施；
 - 2019 冠狀病毒病導致住宅單位施工延誤及延遲將單位交付買家。
- **資產狀況大致維持穩定**：穩健的財務狀況及積極的營運調整，將有助集團更好地抵禦 2019 冠狀病毒病持續所帶來的不確定因素。截至 2020 年 6 月 30 日，淨資產負債率保持在 58% 的穩健水平，較 2019 年 12 月 31 日上升 6 個百分點，主要由於 6 月償還永久資本證券 2.25 億美元。截至 2020 年 6 月 30 日，集團持有的現金及銀行存款為人民幣 139.62 億元。
- **營運表現持續改善**：自 2020 年第二季度以來，集團業務一直持續改善。2020 年上半年的合約物業銷售額較 2019 年同期增長 82%，至人民幣 62.22 億元。截至 2020 年 6 月 30 日，集團的已認購銷售總額為人民幣 92.01 億元，將於 2020 年下半年及之後轉化為收入及現金所得款項。商業物業組合方面，零售物業於 2020 年 7 月的整體同店銷售額已回升至 2019 年同期的 90% 以上。
- **中期股息**：經考慮本期間本集團的財務狀況及 2019 冠狀病毒病的持續不確定性，董事會決定不派付 2020 年中期股息（2019 年上半年：每股港幣 3.6 仙）。

網站：www.shuionland.com

業績摘要

	2020 年上半年	2019 年上半年	按年變動 增長 / (減少)
租金及相關收入總額 (人民幣百萬元)	1,192	1,202	(1%)
合約物業銷售 (人民幣百萬元)	6,222	3,422	82%
已認購銷售額 (人民幣百萬元)	9,201	339	2614%

主要財務信息 (人民幣百萬元)

收入	1,450	7,902	(82%)
被確認為收入的物業銷售 (不包括瑞虹新城第 1 號及 第 7 號地塊)	161	5,106	(97%)
綜合租金及相關收入	987	1,107	(11%)
毛利	964	3,578	(73%)
期間(虧損)/溢利	(1,286)	1,598	(180%)
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(1,622)	1,326	(223%)

主要財務比率

毛利率	66%	45%	21 個百分點
淨(虧損)/利潤率	(89%)	20%	(109 個百分點)
每股(虧損)/盈利 (基本), 人民幣分	(20.2)	16.4	(223%)

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據 (人民幣百萬元)			
總資產	110,394	108,416	2%
現金及銀行存款	13,962	11,859	18%
總債務	40,429	37,741	7%
負債淨額	26,467	25,882	2%
權益總額	45,771	49,307	(7%)
期末淨資產負債率 (負債淨額與權益總額的比率)	58%	52%	6 個百分點
期末債務平均成本	4.8%	5.4%	(0.6 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)	6.8	6.7	1.5%
可供出租及可供銷售土地儲備 (本集團應佔)	4.4	4.3	2.3%

業務回顧

瑞安房地產以位於上海的強大資產基礎為後盾，是中國一個領先的房地產開發商、業主及資產管理者，專注商業物業。作為金融機構首選的房地產營運合作夥伴之一，我們相信通過設計、開發及管理獨樹一格的辦公樓及商場，將能創造長遠價值。我們秉持「輕資產策略」，得以大大提升我們的財務實力、分散資本基礎，以及作出投資來把握新機遇，並將大大促進集團這次戰略性轉型。集團在上海享負盛譽，並將繼續發揮品牌優勢，進一步擴展在中國主要城市的業務。

2020 年上半年的主要成就

- **應對疫情**：疫情爆發後，集團立即成立緊急應變團隊，積極抗疫。就上海新天地旗下的所有項目而言，我們為全體零售租戶提供租金減免和其他紓困措施，並採取多項措施支持商業租戶的營運，例如嚴格進行地面消毒、對新風系統進行清潔及消毒。2020 年 1 月 27 日，集團向武漢捐贈人民幣 1,000 萬元，用於購買短缺的醫療和消毒用品，並夥拍新風天域集團捐贈醫療用品。
- **強勁的合約銷售**：2020 年上半年，我們錄得合約銷售額為人民幣 62 億元，按年增長 82%。其中包括於 4 月底推出武漢天地雲廷二期最後一批單位，於 6 月底推出上海太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）和上海瑞虹新城天悅郡庭（第 1 號地塊），相關項目於 2020 年上半年的合約銷售額合共約為人民幣 54 億元。截至 2020 年 6 月 30 日，剩餘人民幣 92 億元的認購銷售額預計陸續於 2020 年下半年及之後轉成正式合約物業銷售。
- **蟠龍天地實現里程碑**：我們於 5 月底完成購入位於上海青浦區蟠龍鎮的餘下四幅土地，總代價為人民幣 21 億元。本集團持有這些地塊的 80% 實質權益。兩幅住宅用地的總建築面積為 74,000 平方米，而兩幅商業用地的總建築面積則為 49,000 平方米。連同於 2019 年下半年購入的四幅住宅用地，將發展為上海西部的綜合項目——上海蟠龍天地，並於 2020 年下半年及之後推出可供銷售資源。
- **積極主動的資金管理**：我們繼續積極主動地管理我們的到期債務，於 2020 年 2 月 20 日，公司就 2021 年到期的優先票據發起交換和收購要約。總共 302,049,000 美元的票據已被收購，及 89,914,000 美元已交換為年利率 5.50% 的全新五年期優先票據。

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 168 萬平方米(「上海商業物業組合」), 當中總建築面積 52% 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 2020 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 750 億元。集團應佔資產價值總額約為人民幣 430 億元, 佔物業組合的 58% 實質權益。

下表呈列截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
已落成物業						
上海新天地						
新天地時尚、 新天地廣場、 瑞安廣場	36,000	89,000	125,000	113,100	11.41	100%/99%/80%/80%
虹橋天地	93,000	170,000	263,000	263,000	8.84	100%
上海瑞虹新城	-	111,000	111,000	55,000	3.93	49.5%
創智天地	186,000	63,000	249,000	115,500	8.44	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.46	100%
企業天地 5 號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.62	44.55%
小計	408,000	464,000	872,000	626,800	40.70	
土地及發展中項目						
上海太平橋						
新天地南里資產提升計劃	-	15,000	15,000	15,000	1.05	100%
第 123、124 及 132 號地塊	192,000	88,000	280,000	70,000	18.05	25%
上海瑞虹新城						
第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	4.33	49%
太陽宮、瑞虹企業天地	147,000	183,000	330,000	163,400	8.49	49.5%
上海鴻壽坊	48,000	15,000	63,000	63,000	1.92	100%
小計	494,000	313,000	807,000	369,700	33.84	
總計	902,000	777,000	1,679,000	996,500	74.54	

投資物業表現

於 2020 年上半年，集團的綜合租金及相關收入為人民幣 9.87 億元，較 2019 年上半年的人民幣 11.07 億元下跌 11%，乃由於集團向零售租戶提供租金減免及其他紓困措施，加上 2019 冠狀病毒病對出租率造成負面影響。

2020 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 11.92 億元，其中 76% 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 2020 年上半年及 2019 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	出租率		變動 個百分點
			2020 年 上半年	2019 年 上半年		2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	
上海太平橋								
上海新天地	辦公樓 / 零售	39,000 ¹	123	184 ²	(33%)/(25%) ²	79%	86%	(7)
新天地時尚	零售	26,000	43	54	(20%)	83%	96%	(13)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓 / 零售	53,000 ³	84	98	(14%)	86%	92%	(6)
虹橋天地	辦公樓 / 零售	263,000	216	230	(6%)	89%	99%	(10)
上海創智天地	辦公樓 / 零售 / 酒店	243,000	215	226	(5%)	89%	95%	(6)
INNO 創智⁴	辦公樓 / 零售	45,000	18	4	350%	65%	20%	45
武漢天地	零售	238,000 ⁵	132	151	(13%)	89%	94%	(5)
佛山嶺南天地	辦公樓 / 零售	142,000	121	126	(4%)	94%	97%	(3)
重慶天地	零售	131,000 ⁶	25	29	(14%)	67%	73%	(6)
南京 INNO 未來城	辦公樓 / 零售	16,000	10	5	100%	70%	74%	(4)
綜合租金及相關收入		1,196,000	987	1,107	(11%)			
上海瑞虹新城⁷ (被分類為合營公司收入)								
	零售	98,000	75	88	(15%)	80%	88%	(8)
上海太平橋 企業天地 5 號、湖濱道 (被分類為聯營公司收入)								
	辦公樓 / 零售	79,000	130	7 ⁸	1757%	84%	90%	(6)
總計		1,373,000⁹	1,192	1,202	(1%)			

附註：

¹ 可供出租總建築面積 15,000 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 2019 年上半年的人民幣 1.84 億元包括可供出租總建築面積 15,000 平方米於實施資產提升計劃前的租金及相關收入。資產提升計劃對租金及相關收入的影響約為人民幣 2,000 萬元。

³ 新天地廣場（可供出租總建築面積 28,000 平方米）的資產提升計劃於 2018 年年底完成，並於 2019 年 5 月隆重開業。

⁴ INNO 創智於 2019 年 4 月新開業。

⁵ 壹方北館購物中心總建築面積 72,000 平方米，於 2019 年 11 月隆重開業。

⁶ 總建築面積 31,000 平方米的企業天地 8 號零售商場正進行重新定位及租戶提升工程。

⁷ 本集團持有該物業 49.5% 的實質權益。2020 年上半年本集團應佔租金及相關收入為人民幣 3,700 萬元。總建築面積 13,000 平方米於資產提升計劃後正進行預租，因此不列於上表。

⁸ 該收購於 2019 年 6 月 20 日完成。本集團持有該物業 44.55% 的實質權益。該物業於 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。

⁹ 位於上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地共達 15,000 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 15,000 平方米，佔新天地可供出租總建築面積的 28%。它將重新定位為「新天地時尚 I」，計劃於 2020 年下半年開業。

虹橋天地及創智天地於 2020 年上半年的租金及相關收入較 2019 年上半年分別微跌 6% 及 5%。該跌幅主要由於 2019 冠狀病毒病導致客流量及銷售額下跌，以及疫情期間強制關閉部分受限制的業務，例如教育機構、戲院等。總建築面積為 45,000 平方米的 INNO 創智已於 2019 年 4 月開業，於 2020 年上半年的租金貢獻增長三倍以上，截至 2020 年 6 月底的當前出租率為 65%。

武漢作為疫情的震央，期內不免遭到沉重打擊。整體而言，武漢天地的租金及相關收入為人民幣 1.32 億元，而 2019 年上半年則為人民幣 1.51 億元。壹方北館於 2019 年 11 月隆重開業，其產生的新貢獻部分抵銷了 2019 冠狀病毒病的負面影響。

佛山嶺南天地於疫情期間表現相對較好，截至 2020 年 6 月 30 日，「嶺南站」購物商場的出租率維持在 99% 的水平。嶺南天地第一期及第二期的出租率為 89%。總建築面積 5,800 平方米的佛山嶺南天地三期於 6 月底試營業，主要旗艦店包括華為和阿迪達斯，其將於 2020 年下半年正式開業。這些物業於 2020 年上半年的租金及相關收入為人民幣 1.21 億元，較 2019 年上半年僅下跌 4%。

重慶天地於 2020 年上半年的租金及相關收入為人民幣 2,500 萬元，而 2019 年上半年則為人民幣 2,900 萬元。重慶天地零售商場的出租率為 65%，而企業天地 6 號及 7 號零售商場（第 B12-3 號地塊零售）的出租率則為 57%。企業天地 8 號零售商場（第 B12-4 號地塊零售）正進行重新定位及租戶提升工程。

商業物業組合的客流量和銷售額於 2 月按年大幅下跌 80% 後已逐漸回升。商業物業組合方面，零售物業於 2020 年 7 月的整體同店銷售額已回升至 2019 年同期的 90% 以上。

集團目前於南京有兩個輕資產管理項目。南京 INNO 未來城是一個以辦公樓為主的發展項目，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管理服務。該物業於 2018 年開始運營。截至 2020 年 6 月 30 日的出租率為 70%。南京百子亭天地的總建築面積為 48,000 平方米，是一個以零售和文化設施為主的項目。

投資物業組合估值

於 2020 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 485.86 億元，相應的總建築面積達 1,886,000 平方米。其中人民幣 15.05 億元（即賬面值的 3.1%）來自 2020 年上半年的公平值減值。位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔賬面值的 67%、13%、17% 及 3%。

下表為截至 2020 年 6 月 30 日以公平值計價的投資物業的賬面值及 2020 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	2020 年上半年 公平值增加 / (減少) 人民幣百萬元	2020 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 應佔賬面值 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	65,000	(7)	6,569	(0.1%)	6,549
瑞安廣場（辦公樓）及新天地廣場	53,000	(82)	4,248	(1.9%)	3,439
虹橋天地	263,000	(124)	8,844	(1.4%)	8,844
上海創智天地	243,000	7	8,239	0.1%	3,808
INNO 創智	45,000	24	1,455	1.6%	1,455
武漢天地	238,000	(816)	6,365	(12.8%)	6,365
佛山嶺南天地	142,000	(138)	4,080	(3.4%)	4,080
重慶天地	131,000	(195)	1,588	(12.3%)	1,572
小計	1,180,000	(1,331)	41,388	(3.2%)	36,112
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 ¹	15,000	(13)	1,047	(1.2%)	1,047
上海灣壽坊	63,000	(67)	1,917	(3.5%)	1,917
佛山第 A / B / C 號地塊	628,000	(94)	4,234	(2.2%)	4,234
小計	706,000	(174)	7,198	(2.4%)	7,198
投資物業 — 使用權資產分租					
南京 INNO 未來城	16,000	(5)	109	(4.6%)	109
總計	1,902,000²	(1,510)	48,695	(3.1%)	43,419

附註

¹ 可供出租總建築面積 15,000 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簡明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 2020 年上半年，已確認物業銷售總額為人民幣 2.65 億元（經扣除適用稅項）。跌幅主要由於並無住宅落成及交付。平均售價（不包括其他資產處置）較 2019 年上半年增長 122% 至每平方米人民幣 87,100 元，乃由於大部分銷售額均來自上海瑞虹新城第 2 號地塊。

下表呈列各項目於 2020 年上半年及 2019 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	2020 年上半年			2019 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
上海瑞虹新城						
住宅	65	700	98,600	393	4,200	98,800
零售	42	500	88,000	-	-	-
佛山嶺南天地						
聯排別墅	-	-	-	21	800	28,800
低 / 中 / 高層	2	100	20,000	860	50,200	18,700
零售	-	-	-	246	4,780	56,500
重慶天地²						
住宅	-	-	-	1,428	83,120	22,900
辦公樓及零售	39	1,800	23,300	93	10,000	9,800
小計	148	3,100	50,600	6,367	178,500	38,200
停車場及其他²	117	-	-	180	-	-
小計	265	3,100	87,100	6,547	178,500	39,200
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ³	-	-	-	1,270	-	-
總計	265			7,817		
確認為：						
- 本集團收入之物業銷售 ⁴	161			6,376		
- 出售投資物業 ⁴	-			13		
- 聯營公司收入	104			1,428		
總計	265			7,817		

附註：

¹ 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅款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。2020 年上半年商業銷售人民幣 2,800 萬元和停車場銷售人民幣 7,600 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並被確認為聯營公司收入。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

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。該出售被計入集團一般業務過程中的出售物業存貨。2019 年瑞虹新城第 7 號地塊的土地平整完成後，餘下收入人民幣 12.70 億元被確認。

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、認購銷售及鎖定銷售

集團於 2020 年上半年的合約物業銷售額達人民幣 62.22 億元，較 2019 年上半年的人民幣 34.22 億元增加 82%，其中住宅物業銷售佔 99%，餘下為商業物業銷售。增幅主要由於武漢天地雲廷二期及上海瑞虹新城天悅郡庭(第 1 號地塊)的強勁銷售業績。根據發展項目的施工進度，本集團預期 2020 年下半年將推出更多住宅物業發展項目。2020 年上半年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 64,300 元，較 2019 年上半年的每平方米人民幣 18,300 元增長超過一倍，主要由於項目組合的變動。於 2020 年上半年，上海及武漢平均售價較高的項目佔合約物業銷售額的比例較高。

截至 2020 年 6 月 30 日：

i) 認購銷售總額為人民幣 92.01 億元，其中人民幣 59.37 億元來自太平橋翠湖五集(第 118 號地塊)，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。

ii) 待於 2020 年下半年及以後交付客戶並確認為收入的鎖定銷售總額為人民幣 178 億元。

下表為 2020 年上半年及 2019 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	2020 年上半年			2019 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	470	2,650	177,400	-	-	-
上海瑞虹新城(第 1 號地塊) ¹	3,632	34,100	106,500	-	-	-
上海瑞虹新城(第 2 號地塊)	-	-	-	16	150	106,700
武漢天地	1,344	28,950	46,400	72	1,900	37,900
武漢光谷創新天地	4	200	20,000	541	36,400	14,900
佛山嶺南天地	329	13,300	24,700	95	4,900	19,400
重慶天地 ²	278	16,600	20,400	2,488	136,150	22,300
停車場及其他	107	-	-	65	-	-
住宅物業銷售小計	6,164	95,800	64,300	3,277	179,500	18,300
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城(第 2 號地塊)	44	500	88,000	-	-	-
佛山嶺南天地	-	-	-	83	1,600	51,900
重慶天地	14	600	23,300	62	7,300	8,500
商業物業銷售小計	58	1,100	52,700	145	8,900	16,300
總計	6,222			3,422		

附註：

¹ 本集團持有該物業的 49.5% 權益。

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。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。本集團持有該合作物業組合的 19.8% 權益。

2020年下半年可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於2020年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約388,900平方米，涵蓋集團七個項目：

項目	產品	2020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
上海太平橋第118號地塊	高層	37,700	99%	37,300
上海瑞虹新城第1號地塊	高層	34,000	49.50%	16,800
上海瑞虹新城第2號地塊	聯排別墅 / 高層	1,300	99%	1,300
上海瑞虹新城第7號地塊	高層	49,200	49.50%	24,400
上海蟠龍天地	高層	94,800	80%	75,800
武漢天地	高層	10,300	100%	10,300
武漢光谷創新天地	高層	65,500	50%	32,800
佛山嶺南天地	高層	28,500	100%	28,500
重慶天地	高層	67,600	19.80%	13,400
總計		388,900		240,600

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、佛山及重慶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 — 翠湖五集（第118號地塊）正處於施工發展階段，總建築面積為78,000平方米將作住宅用途。建築工程已於2018年展開。銷售中心於2019年底開業。集團於2020年6月24日推出首批單位預售，總建築面積為40,000平方米。銷情強勁 — 於三天的預售期內，推出的132個單位中合共128個單位獲認購，截至6月底，合約銷售額及認購銷售額為人民幣64.07億元。

上海瑞虹新城 — 悅庭（第2號地塊）的總建築面積1,200平方米（住宅面積670平方米和零售面積530平方米）已於2020年上半年交付。餘下住宅和零售建築面積1,940平方米計劃於2020年下半年及以後交付。天悅郡庭（第1號地塊）於2018年動工。總建築面積107,000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。本集團於2019年12月底推出首批單位預售，並於2020年上半年錄得人民幣36億元的物業銷售額。本集團將於2020年下半年繼續出售其餘單位，總建築面積為34,000平方米。第7號地塊於2019年完成拆遷後，預計將於2020年下半年開始預售。第7號地塊用作住宅用途及零售店舖的總建築面積分別為159,000平方米及2,000平方米。

上海蟠龍天地 — 第6號及11號地塊的建築工程已於2020年3月展開，可供銷售建築面積160,000平方米將作住宅用途。項目計劃於2021年下半年落成。

武漢天地 — 雲廷二期（第B10號地塊）正處於施工階段，計劃發展為總建築面積114,000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，另外52,500平方米亦於2019年推出預售。餘下33,000平方米於2020年4月底推售，推出當日錄得超過人民幣16億元的物業銷售額。所有單位均獲認購。

武漢光谷創新天地 — 該地塊於2017年購入。第二期（第R5號地塊）總建築面積113,000平方米已於2019年動工，並於2020年上半年開始預售。

佛山嶺南天地 — 怡廷（第13a號地塊）自2019年底起已推出預售，總建築面積49,000平方米作住宅用途，總建築面積1,000平方米則作零售空間。2020年上半年合約銷售的總建築面積為13,000平方米，餘下28,500平方米計劃於2020年下半年進行預售。

重慶天地 — 總建築面積為252,000平方米的翡翠雲階和總建築面積為88,000平方米的翡翠方舟正處於施工階段。本集團持有該合作物業組合的19.8%權益。

發展中商業物業

上海太平橋 — 第 123、第 124 及第 132 號地塊於 2019 年 9 月舉行動土儀式。這些地塊將發展為一個商業綜合項目，包括三幢總建築面積為 192,000 平方米的甲級辦公樓及一個充滿街頭風格、總建築面積為 88,000 平方米的全天候商場，名為太平洋新天地。辦公樓將按計劃於 2022 年至 2023 年間分階段落成，而購物中心則於 2023 年交付。集團持有該發展項目的 25% 權益。

上海瑞虹新城 — 瑞虹天地第 10 號地塊已於 2017 年底完成拆遷，並於 2017 年展開建築工程，該項目將發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為 147,000 平方米的甲級辦公樓（名為瑞虹企業天地）及一座總建築面積為 183,000 平方米的購物商場（名為太陽宮）。購物商場二級結構的建築工程經已完成。該發展項目計劃於 2022 年底竣工。

上海鴻壽坊 — 集團購入位於上海普陀區鴻壽坊的一幅商業用地，辦公樓和零售用途的總建築面積分別為 48,000 平方米及 15,000 平方米。建築工程將於 2020 年下半年展開，計劃於 2022 年竣工。集團持有該等地塊的 100% 實質權益。

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，預先規劃其項目工程，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 2020 年 6 月 30 日，本集團土地儲備的總建築面積為 900 萬平方米，包括 680 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 220 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共十一個發展項目，分佈於上海、武漢、佛山及重慶這四個中國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 440 萬平方米。在 680 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 150 萬平方米的建築面積已經落成並持有作銷售及 / 或投資用途。約 280 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。

於 2020 年 5 月 19 日及 21 日，集團分別購入位於上海青浦區蟠龍鎮的兩幅住宅用地以及兩幅商業用地，總代價為人民幣 21 億元。本集團持有這些地塊的 80% 實質權益。兩幅住宅用地的總建築面積為 74,000 平方米，而兩幅商業用地的總建築面積則為 49,000 平方米。

於 2020 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 可出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所、 停車場及 其他設施 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	116,000	-	204,000	95,000	299,000	99.00% ¹	148,000
上海瑞虹新城	2,000	-	111,000	-	113,000	103,000	216,000	99.00% ²	57,000
上海創智天地	-	164,000	63,000	22,000	249,000	146,000	395,000	44.27% ³	116,000
上海虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
上海 INNO 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢天地	-	-	238,000	-	238,000	219,000	457,000	100.00%	238,000
武漢光谷創新天地	27,000	-	1,000	-	28,000	53,000	81,000	50.00%	14,000
佛山嶺南天地	-	16,000	159,000	43,000	218,000	137,000	355,000	100.00%	218,000
重慶天地	-	-	133,000	-	133,000	254,000	387,000	99.00% ⁴	132,000
小計	29,000	402,000	995,000	65,000	1,491,000	1,097,000	2,588,000		1,231,000
發展中物業：									
上海太平橋	78,000	192,000	103,000	-	373,000	135,000	508,000	100.00% ⁵	162,000
上海瑞虹新城	351,000	147,000	189,000	-	687,000	256,000	943,000	49.50% ⁶	340,000
上海蟠龍天地	176,000	-	-	-	176,000	79,000	255,000	80.00%	141,000
上海鴻壽坊	-	48,000	15,000	-	63,000	19,000	82,000	100.00%	63,000
武漢天地	114,000	160,000	-	-	274,000	86,000	360,000	100.00%	274,000
武漢光谷創新天地	111,000	119,000	16,000	-	246,000	111,000	357,000	50.00%	123,000
佛山嶺南天地	49,000	-	3,000	-	52,000	19,000	71,000	100.00%	52,000
重慶天地	402,000	259,000	217,000	25,000	903,000	354,000	1,257,000	19.80%	179,000
小計	1,281,000	925,000	543,000	25,000	2,774,000	1,059,000	3,833,000		1,334,000
日後發展物業：									
上海太平橋	86,000	-	33,000	38,000	157,000	-	157,000	99.00% ⁷	155,000
上海瑞虹新城	-	107,000	12,000	-	119,000	39,000	158,000	49.00%	58,000
上海蟠龍天地	74,000	-	45,000	4,000	123,000	33,000	156,000	80.00%	98,000
武漢天地	135,000	166,000	94,000	-	395,000	-	395,000	100.00%	395,000
武漢光谷創新天地	211,000	366,000	334,000	-	911,000	-	911,000	50.00%	456,000
佛山嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	-	665,000	100.00%	665,000
重慶天地	72,000	-	65,000	-	137,000	29,000	166,000	19.80%	27,000
小計	606,000	1,089,000	690,000	122,000	2,507,000	101,000	2,608,000		1,854,000
總計土地儲備建築面積	1,916,000	2,416,000	2,228,000	212,000	6,772,000	2,257,000	9,029,000		4,419,000

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（包括湖濱道）和第 116 號地塊，集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00%、44.55% 及 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，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（作住宅用途）99.00% 的實質權益、新天地南里資產提升計劃 100.00% 的實質權益、第 123、124 及 132 號地塊（作辦公樓及零售用途）25.00% 的權益。
- 本集團持有第 10 號地塊（作辦公樓及零售用途）和第 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。
- 第 119、120 和 122 號地塊尚未開始拆遷。

財務回顧

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月（「2020 年上半年」），本集團收入下跌 82% 至人民幣 14.50 億元（2019 年上半年：人民幣 79.02 億元），主要由於時間因素，在本期間沒有新的住宅項目竣工及交付給購房者，因此沒有已確認物業銷售額。

2020 年上半年的物業銷售下跌 97% 至人民幣 1.61 億元（2019 年上半年：人民幣 63.76 億元）。2020 年上半年的物業銷售主要為不同項目的物業及停車場存貨銷售。2019 年上半年的物業銷售為人民幣 51.06 億元，餘下收入人民幣 12.70 億元來自於向一名第三方一次性出售瑞虹新城住宅發展項目第 1 及第 7 號地塊 49.5% 的權益（「瑞虹新城出售事項」）。

2020 年上半年的物業投資收入跌至人民幣 10.03 億元（2019 年上半年：人民幣 11.51 億元），而投資物業租金及相關收入則跌至人民幣 9.87 億元（2019 年上半年：人民幣 11.07 億元），按年下跌 11%。租金及相關收入下跌主要由於為協助零售租戶渡過 2019 冠狀病毒病的爆發而推出的租金減免及其他紓困措施所致。

本集團上海物業的租金及相關收入下跌 12% 至人民幣 6.99 億元（2019 年上半年：人民幣 7.96 億元），佔總額 71%（2019 年上半年：72%）。來自佛山馬哥孛羅酒店的酒店經營收入於 2020 年上半年跌至人民幣 1,600 萬元（2019 年上半年：人民幣 4,400 萬元）。

建築收入來自建築業務，於 2020 年上半年跌至人民幣 1.16 億元（2019 年上半年：人民幣 1.97 億元）。

2020 年上半年的毛利減少 73% 至人民幣 9.64 億元（2019 年上半年：人民幣 35.78 億元），而毛利率則上升至 66%（2019 年上半年：45%）。毛利下跌主要由於物業銷售及物業投資收入減少，以及欠缺就瑞虹新城出售事項確認的溢利所致。毛利率上升乃由於物業投資的毛利貢獻比例上升所致，佔毛利總額的 78%（2019 年上半年：23%）。

2020 年上半年的其他收入（主要包括銀行利息收入以及來自合營公司及聯營公司的利息收入）下跌 40% 至人民幣 1.27 億元（2019 年上半年：人民幣 2.13 億元）。其他收入下跌乃由於向合營公司及聯營公司的貸款減少所致。

2020 年上半年的銷售及市場開支下降 14% 至人民幣 6,600 萬元（2019 年上半年：人民幣 7,700 萬元），主要由於 2020 年上半年的銷售及市場推廣活動減少所致。2020 年上半年產生的銷售及市場開支主要因推出太平橋翠湖五集首批單位及武漢天地雲廷二期餘下住宅單位預售而產生。

2020 年上半年的**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）維持穩定，為人民幣 4.56 億元（2019 年上半年：人民幣 4.55 億元）。

2020 年上半年的**經營溢利**暴跌 83% 至人民幣 5.69 億元（2019 年上半年：人民幣 32.59 億元），乃由於上述提及的原因所致。

2020 年上半年，**投資物業的公平值減值**為人民幣 15.10 億元（2019 年上半年：增值人民幣 9,300 萬元），較 2020 年 6 月 30 日的投資物業賬面價值估值下跌 3.1%。上海投資物業組合錄得人民幣 2.62 億元的估值虧損，而上海以外地區投資物業組合則錄得人民幣 12.48 億元的虧損。我們的投資物業組合的公平值的大幅降低反映了由於 2019 冠狀病毒病的爆發而產生的負面財務影響。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。

2020 年上半年的**其他收益及虧損**為虧損淨額人民幣 1.63 億元（2019 年上半年：人民幣 1.33 億元）。2020 年上半年的虧損主要包括 i) 對沖活動產生的成本人民幣 6,600 萬元（2019 年上半年：人民幣 1.19 億元）；ii) 就上海太平橋的商業用地成本作出的減值撥備人民幣 4.52 億元；iii) 就收購及交換優先票據支付溢價人民幣 6,900 萬元（2019 年上半年：無），被撥回就瑞虹新城出售事項拆迁成本超額撥備人民幣 4.41 億元所抵銷。

2020 年上半年的**應佔聯營公司及合營公司業績**為虧損人民幣 5,700 萬元（2019 年上半年：收益人民幣 2,700 萬元）。

2020 年上半年的**財務費用**，包括匯兌差額的金額為人民幣 8.08 億元（2019 年上半年：人民幣 8.68 億元）。利息開支總額微跌 1% 至人民幣 11.26 億元（2019 年上半年：人民幣 11.40 億元）。其中 56%（2019 年上半年：28%）的利息開支，即人民幣 6.29 億元（2019 年上半年：人民幣 3.15 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 44%（2019 年上半年：72%）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。於 2020 年上半年，由於人民幣兌港幣及美元貶值，錄得人民幣 2.75 億元（2019 年上半年：人民幣 1,700 萬元）的匯兌虧損。

2020 年上半年的**稅項**為抵免人民幣 6.89 億元（2019 年上半年：人民幣 9.60 億元的費用）。2020 年上半年的稅項抵免額乃由於確認稅務虧損產生的遞延稅項資產及投資物業相關遞延稅項撥備減少所致。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。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徵收。此外，由於全面實施輕資產戰略，本集團重新考慮最合適的稅率以計量遞延稅項，以更好反映我們當前的商業模式和更準確的闡述我們的財務報表。本集團將根據現有事實持續重新評估計量，並確保對這些暫時性差異計提相關遞延稅項是充分的。

2020 年上半年的**虧損**為人民幣 12.86 億元（2019 年上半年：溢利人民幣 15.98 億元）。

經計及股東應佔投資物業重估虧損人民幣 11.80 億元，本集團於 2020 年上半年錄得**本公司股東應佔虧損**淨額人民幣 16.22 億元（2019 年上半年：溢利淨額人民幣 13.26 億元）。2020 年上半年的**每股基本虧損**為人民幣 20.2 分，乃按已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算（2019 年上半年：每股盈利人民幣 16.4 分，按已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算）。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔（虧損）/ 溢利	(1,622)	1,326	(223%)
投資物業的公平值減值 / （增值）（扣稅）	1,192	(72)	
已實現已出售投資物業公平值增值	-	(3)	
已實現收購附屬公司的溢價購買收益	-	159	
按成本列賬發展中投資物業及待售發展中物業的減值虧損（扣稅）	342	-	
應佔合營公司業績			
— 投資物業公平值減值 / （增值）（扣稅）	31	(24)	
	1,565	60	
非控制股東權益	(12)	33	
	1,553	93	1570%
重估前本公司股東應佔（虧損）/ 溢利	(69)	1,419	(105%)
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	49	57	
永久資本證券持有者應佔溢利	137	132	
	117	1,608	(93%)

經考慮本期間本集團的財務狀況及 2019 冠狀病毒病的持續不確定性，董事會決定不派付 2020 年中期股息（2019 年上半年：每股港幣 3.6 仙）。

重大收購

於 2020 年 5 月，本集團成功競得上海市青浦區的土地使用權，總對價為人民幣 20.96 億元。地塊包括最後四幅總建築面積為 122,677.98 平方米的地塊，其中兩幅總建築面積為 74,017.80 平方米的地塊作住宅用途，使用期限為 70 年，而其他兩幅總建築面積為 48,660.18 平方米的地塊則作商業、文化及休憩用途，使用期限為 40 至 50 年。詳情請參閱本公司日期為 2020 年 5 月 19 日及 21 日的公佈。

流動性、資金結構及負債率

截至本報告日，本集團已安排一項交換及收購優先票據，贖回可換股永久資本證券以及一項優先票據新發行。再融資及贖回旨在積極主動地管理我們所有的到期債務。詳情如下：

- 1) 於 2020 年 2 月 20 日，本集團開始就 2021 年 2 月和 2021 年 11 月到期的優先票據發起交換和收購要約。總計 3.92 億美元於 2021 年到期的優先票據已被收購及交換為年利率 5.5% 於 2025 年到期的新優先票據。本集團最終發行了本金總額 4.90 億美元的新票據。該交易已於 2020 年 3 月 3 日完成。
- 2) 於 2020 年 6 月 4 日，本集團悉數贖回本金總額為 2.25 億美元的全部未贖回可換股永久資本證券。
- 3) 於 2020 年 8 月 24 日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) 發行 5.00 億美元並於 2024 年 8 月 24 日到期的四年期優先票據，票面息率為每年 6.15%。

本集團於 2020 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	13,168	1,576	3,302	5,155	3,135
銀行借貸 — 港幣	5,387	2,330	1,682	1,375	-
銀行借貸 — 美元	9,140	6,099	1,564	1,477	-
優先票據 — 美元	9,980	1,879	2,479	5,622	-
優先票據 — 人民幣	2,239	2,239	-	-	-
證券化安排的收款 — 人民幣	515	8	12	55	440
總計	40,429	14,131	9,039	13,684	3,575

於 2020 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 139.62 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 118.59 億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣 25.98 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 12.89 億元) 及僅能用於本集團指定物業發展項目的受限制銀行存款人民幣 47.99 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 29.08 億元)。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 264.67 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 258.82 億元)，權益總額為人民幣 457.71 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 493.07 億元)。本集團於 2020 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與銀行結餘及現金 (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 58% (2019 年 12 月 31 日：52%)。本集團穩健的財務狀況將有助克服 2019 冠狀病毒病爆發導致的不確定性。

於 2020 年 6 月 30 日，港幣 / 美元借貸 (包括優先票據) 沒有對沖的金額，扣除港幣 / 美元現金及銀行存款後約為等值人民幣 129.66 億元，相當於佔借貸總額約 32% (2019 年 12 月 31 日：30%)。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 79.31 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 87.17 億元)。

抵押資產

於 2020 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 488.15 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 386.05 億元) 的投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、發展中待售物業、應收賬款及銀行存款，以取得本集團人民幣 160.08 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 159.25 億元) 的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2020 年 6 月 30 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 52.67 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 22.52 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的需求。

匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣優先票據的還本付息及人民幣銀行借貸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 2017 年至 2020 年期間發行的以美元計值的優先票據及永久資本證券。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 2020 年 6 月 30 日，本集團已分別訂立約 14.30 億美元及 7.50 億港幣的遠期或封頂遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自 2020 年 7 月 1 日至今，本集團進一步訂立 3 億港幣的遠期合約。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險，並於有需要時可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

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 2 年至 5 年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為 3 年至 15 年不等的抵押浮息貸款構成。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。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立利率掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按香港銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額 12.50 億港幣介乎 0.63% 至 0.72% 固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險，並於有需要時能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於 2020 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

於 2020 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 9.10 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 11.52 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房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

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2020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2020年 6月30日止6個月 (未經審核)		截至2019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					
-本公司及其附屬公司(「本集團」)		1,599	1,450	9,151	7,902
-應佔合營公司		46	42	51	44
		1,645	1,492	9,202	7,946
本集團收入	4A	1,599	1,450	9,151	7,902
銷售成本		(536)	(486)	(5,008)	(4,324)
毛利		1,063	964	4,143	3,578
其他收入		140	127	247	213
銷售及市場開支		(73)	(66)	(89)	(77)
一般及行政開支		(503)	(456)	(527)	(455)
經營溢利		627	569	3,774	3,259
投資物業的公平值(減值)增值額		(1,665)	(1,510)	108	93
其他收益及虧損	5	(180)	(163)	(154)	(133)
應佔聯營公司及合營公司(虧損)收益		(63)	(57)	31	27
財務費用,包括匯兌差額	6	(891)	(808)	(1,005)	(868)
按預期信貸虧損模型(撥備)撥回 減值虧損		(6)	(6)	208	180
稅項前(虧損)/溢利	7	(2,178)	(1,975)	2,962	2,558
稅項	8	760	689	(1,112)	(960)
期間(虧損)/溢利		(1,418)	(1,286)	1,850	1,598
以下應佔:					
本公司股東		(1,788)	(1,622)	1,535	1,326
可換股永久資本證券持有者		54	49	66	57
永久資本證券持有者		151	137	153	132
附屬公司的非控制股東		165	150	96	83
		370	336	315	272
		(1,418)	(1,286)	1,850	1,598
每股(虧損)/盈利	10				
基本		港幣(22.3)仙	人民幣(20.2)分	港幣19.0仙	人民幣16.4分
攤薄		港幣(22.3)仙	人民幣(20.2)分	港幣18.4仙	人民幣15.9分

簡明綜合全面收益表

	截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)		截至 2019 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 (虧損) / 溢利	(1,418)	(1,286)	1,850	1,598
其他全面(虧損)收入				
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	(1)	(1)	-	-
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約 的公平值調整	(111)	(101)	(221)	(191)
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整	(1)	(1)	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分 類至溢利或虧損	174	158	227	196
應佔一間合營公司及一間聯營公司的 其他全面虧損	(18)	(16)	(21)	(18)
其後將不會重新分類至溢利或虧損的 項目：				
自物業、廠房及設備轉撥至已完工投資物 業時重估值稅後增加	22	20	-	-
期間其他全面收入 (虧損)	65	59	(15)	(13)
期間全面總 (虧損) 收入	(1,353)	(1,227)	1,835	1,585
以下應佔全面總 (虧損) / 收入：				
本公司股東	(1,728)	(1,567)	1,520	1,313
可換股永久資本證券持有者	54	49	66	57
永久資本證券持有者	151	137	153	132
附屬公司的非控制股東	170	154	96	83
	375	340	315	272
	(1,353)	(1,227)	1,835	1,585

簡明綜合財務狀況表

	附註	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		50,254	51,913
於聯營公司的權益		7,453	7,470
於合營公司的權益		11,207	11,108
物業、廠房及設備		1,248	1,053
使用權資產		81	96
應收賬款、按金及預付款項	11	359	268
已抵押銀行存款		2,440	1,289
遞延稅項資產		1,004	922
其他非流動資產		55	17
		74,101	74,136
流動資產			
發展中待售物業		18,796	17,855
待售物業		892	973
應收賬款、按金及預付款項	11	3,480	3,164
向聯營公司的貸款 / 聯營公司欠款		678	778
向合營公司的貸款 / 合營公司欠款		23	45
有關連公司欠款		401	416
合約資產		163	53
預繳稅項		304	323
衍生金融工具		34	103
已抵押銀行存款		158	-
銀行結餘及現金		11,364	10,570
		36,293	34,280
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	6,365	5,564
合約負債		6,822	3,127
銀行借貸—於一年內到期		10,005	5,852
優先票據		4,118	-
證券化安排的收款		8	7
稅項負債		2,742	3,575
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		1,748	1,784
應付一間聯營公司款項		452	453
應付一間合營公司款項		6	-
應付有關連公司款項		331	331
衍生金融工具		1	-
租金保證安排產生的負債		158	174
租賃負債		10	29
		32,766	20,896
流動資產淨值		3,527	13,384
總資產減流動負債		77,628	87,520

簡明綜合財務狀況表 (續)

	2020 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019 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	17,690	19,971
優先票據	8,101	11,399
證券化安排的收款	507	512
租金保證安排產生的負債	101	208
遞延稅項負債	5,356	6,031
租賃負債	95	86
界定福利負債	7	6
	<u>31,857</u>	<u>38,213</u>
股本及儲備		
股本	146	146
儲備	37,484	39,930
	<u>37,630</u>	40,076
本公司股東應佔權益		
可換股永久資本證券	-	1,345
永久資本證券	4,057	4,056
附屬公司的非控制股東	4,084	3,830
	<u>8,141</u>	<u>9,231</u>
權益總額	<u>45,771</u>	<u>49,307</u>
權益及非流動負債總額	<u><u>77,628</u></u>	<u><u>87,520</u></u>

簡明綜合財務報表附註：

1. 一般事項

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1025 元換算，及截至 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。

3. 會計政策變動及披露

除以下本期間財務資料首次採用的經修訂國際財務報告準則外，編製中期簡明綜合財務資料所用的會計政策與編製本集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致。

國際財務報告準則第 3 號的修訂	<i>有關業務的定義</i>
國際財務報告準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及 國際財務報告準則第 7 號的修訂	<i>利率基準改革</i>
國際財務報告準則第 16 號的修訂	<i>2019 冠狀病毒病相關租金寬免 (提早採用)</i>
國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號的修訂	<i>有關重大的定義</i>

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第 3 號的修訂澄清並訂明有關業務的定義之額外指引。修訂澄清若一組整合活動及資產被視為一項業務，至少必須包含對創造產出的能力共同作出重大貢獻的投入及實質流程。在並無包含創造產出所需的所有投入及流程的情況，業務亦可存在。修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的投入及所獲得的實質流程是否對創造產出的能力共同作出重大貢獻。修訂亦收窄產出的定義範圍，重點關注向客戶的商品或服務、投資收入或日常經營活動的其他收入。此外，修訂提供指引以評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公平值集中測試，從而允許對所獲得的一組經營活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已就 2020 年 1 月 1 日或之前發生的交易或其他事件前瞻應用修訂。修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

3. 會計政策變動及披露 (續):

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下 (續):

- (b) 國際財務報告準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報告準則第 7 號的修訂處理銀行同業利率改革對財務報告造成的影響。修訂列明可在替換現有利率基準之前的一段不確定時期繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，修訂規定公司向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係之其他資料。修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。
- (c) 國際財務報告準則第 16 號的修訂為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就 2019 冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於 2019 冠狀病毒病疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i) 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii) 租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為 2021 年 6 月 30 日或之前的付款；及(iii) 租賃的其他條款及條件並無實質變動。修訂於 2020 年 6 月 1 日或之後開始的年度期間追溯生效，並允許提早應用。

截至 2020 年 6 月 30 日止期間，由於出現 2019 冠狀病毒病疫情，出租人調低或豁免有關租賃本集團辦公大樓的若干每月租賃付款，而租賃條款並無其他變動。本集團已於 2020 年 1 月 1 日提早採納修訂，並選擇就於截至 2020 年 6 月 30 日止期間內出租人因 2019 冠狀病毒病疫情而授出的所有租金寬免不應用租賃修改會計處理。修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無重大影響。

- (d) 國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號的修訂列出有關重大的新定義。新定義訂明如果遺漏、錯誤表述或模糊不清的資料可合理預期會影響通用目的財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出之決策，則有關資料屬重大。修訂澄清重大性將取決於資料的性質或程度。修訂對本集團的中期簡明綜合財務資產並無任何影響。

4A. 收入資料

分拆客戶合約產生的收入。

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年	2019 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	161	6,376
物業管理費收入	42	38
	<hr/>	<hr/>
	203	6,414
物業投資：		
酒店經營收入	16	44
物業管理費收入	90	108
	<hr/>	<hr/>
	106	152
建築	116	197
其他	128	140
	<hr/>	<hr/>
	553	6,903
地區市場		
上海	450	5,514
武漢	12	22
佛山	44	1,208
重慶	46	159
南京	1	-
	<hr/>	<hr/>
	553	6,903
收入確認時間點		
於特定時間點	161	6,376
隨時間	392	527
	<hr/>	<hr/>
	553	6,903

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 2020 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	161	-	161
物業管理費收入	42	-	42
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	203	-	203
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
物業投資：			
酒店經營收入	16	-	16
物業管理費收入	90	-	90
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	106	-	106
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
建築	116	-	116
其他	128	5	133
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
客戶合約產生的收入	553	5	558
投資物業已收租金收入 (物業投資分部)	815	28	843
租金相關收入 (物業投資分部)	82	9	91
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	1,450	42	1,492
	<hr/>	<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 (續):

	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	38	-	38
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	6,414	-	6,414
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
物業投資：			
酒店經營收入	44	-	44
物業管理費收入	108	-	108
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	152	-	152
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
建築	197	-	197
其他	140	-	140
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
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	32	924
租金相關收入 (物業投資分部)	107	12	119
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	7,902	44	7,946
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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

截至 2020 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	203	1,003	116	1,322	128	1,450
應佔合營公司收入	-	37	-	37	5	42
分部收入總計	203	1,040	116	1,359	133	1,492
分部業績						
本集團分部業績	64	(1,003)	(4)	(943)	60	(883)
利息收入						121
其他收益及虧損						(163)
應佔合營公司及聯營公司虧損						(57)
財務費用，包括匯兌差額						(808)
未分類收入						6
未分類開支						(191)
稅項前虧損						(1,975)
稅項						689
期間虧損						(1,286)

4B. 分部資料 (續)

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	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	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

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 (虧損) 收益、其他收益及虧損、按預期信貸虧損模型撥回減值虧損、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	
	2020 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)
應付拆遷成本撥回	441	-
按成本列賬的發展中投資物業及發展中待售物業減值虧損	(452)	-
對沖活動產生的成本	(66)	(119)
收購及交換優先票據的溢價	(69)	-
租金保證安排產生的負債公平值變動	(43)	-
衍生金融工具公平值變動	32	-
出售投資物業的收益	-	6
其他	(6)	(20)
	<u>(163)</u>	<u>(133)</u>

6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行借貸之利息	750	813
優先票據之利息	374	296
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	-	29
租賃負債之利息開支	2	2
	<u>1,126</u>	<u>1,140</u>
利息開支總額	1,126	1,140
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	(629)	(315)
	<u>497</u>	<u>825</u>
列入損益表之利息開支	497	825
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損淨額	275	17
其他	36	26
	<u>808</u>	<u>868</u>

7. 稅項前 (虧損) / 溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年	2019 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
經營 (虧損) / 溢利已扣除 (計入):		
物業、廠房及設備折舊	44	47
使用權資產折舊	16	8
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及其他福利	19	19
	<u>20</u>	<u>20</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	471	438
退休福利成本	11	22
	<u>482</u>	<u>460</u>
僱員福利開支總額	502	480
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	(58)	(31)
	<u>444</u>	<u>449</u>
撥備 (撥回) 減值虧損		
應收賬款	6	-
出售一間附屬公司應收款項	-	(180)
	<u>6</u>	<u>(180)</u>
已售物業成本確認為開支	54	3,746
撥回待售物業減值虧損 (包含在「銷售成本」中)	-	(1)
與短期租賃有關的租賃付款	12	10
	<u>12</u>	<u>10</u>

8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年	2019 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-當年撥備	34	626
遞延稅項	(757)	(29)
中國土地增值稅	30	362
中國預提所得稅	4	1
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>(689)</u>	<u>960</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。

本集團各公司期內應課稅溢利已按適用所得稅率 25% (截至 2019 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額在一定範圍內按累進稅率及若干可扣稅項目 (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	
	2020 年	2019 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
已支付 2019 年末期股息每股港幣 8.4 仙 (2019 年：2018 年末期股息每股港幣 8.4 仙)	<u> </u>	<u> </u>
	623	595

經考慮本期間本集團的財務狀況及 2019 冠狀病毒病的持續不確定性，董事會決定不派付 2020 年中期股息(截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：每股港幣 3.6 仙，合計港幣 2.90 億元 (相當於人民幣 2.63 億元))。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 8.4 仙(按於 2020 年 6 月 1 日的匯率 0.91998 計算，相當於人民幣 7.7 分)，合計港幣 6.77 億元(按於 2020 年 6 月 1 日的匯率 0.91998 計算，相當於人民幣 6.23 億元)，已於 2020 年 5 月 27 日舉行的股東周年大會上批准，並於 2020 年 6 月支付。

10.每股 (虧損) /盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄 (虧損) /盈利乃按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年	2019 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損) /盈利		
用以計算每股基本 (虧損) /盈利的 (虧損) /盈利， 即本公司股東應佔期間 (虧損) /溢利	(1,622)	1,326
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
用以計算每股攤薄 (虧損) / 盈利的 (虧損) / 盈利	<u>(1,622)</u>	<u>1,383</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年	2019 年
	百萬	百萬
	(未經審核)	(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	8,044
潛在攤薄普通股股份的影響： 可換股永久資本證券 (附註(c))	-	661
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,044</u>	<u>8,705</u>
每股基本 (虧損) /盈利 (附註(b))	人民幣(20.2)分 港幣(22.3)仙	人民幣 16.4 分 港幣 19.0 仙
每股攤薄 (虧損) /盈利 (附註(b))	人民幣(20.2)分 港幣(22.3)仙	人民幣 15.9 分 港幣 18.4 仙

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 (2019 年 6 月 30 日止 6 個月：17,710,250 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 2020 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1025 元，截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月人民幣 1.000 元兌港幣 1.1580 元換算。
- (c) 由於各個尚未行使購股權的行使價高於截至 2020 年及 2019 年 6 月 30 日止 6 個月本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響，且截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月可換股永久資本證券的影響為反攤薄。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2020 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期結餘包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	220	206
與商品和服務有關的貿易應收賬款	60	62
已收購商業用地的按金	79	-
	<u>359</u>	<u>268</u>
即期結餘包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	203	130
貿易應收賬款		
- 商品和服務	41	50
- 經營租賃應收款項	87	24
拆遷費用的預付款項 (附註(a))	739	933
已收購住宅用地的按金	341	-
出售聯營公司及一間合營公司的應收款項	237	315
出售附屬公司的應收款項 (附註(b))	1,048	1,048
其他按金、預付款項及應收款項	525	524
增值稅進項稅	259	140
	<u>3,480</u>	<u>3,164</u>

附註：

(a) 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。

(b) 2020 年 7 月收到代價人民幣 5 億元。

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 1.88 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 1.36 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 55% (2019 年：42%) 的逾期天數少於 90 日，45% (2019 年：58%) 的逾期天數超過 90 日。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019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	1,480	1,349
應付拆遷成本	1,280	1,700
應付保留工程款項 (附註)	262	253
契稅及其他應付稅項	65	168
投資物業租金的已收按金及預收款項	741	791
應付增值稅	95	51
其他應付賬款及應計費用	652	975
合約負債的增值稅	336	277
已認購物業銷售的定金	1,454	-
總計	<u>6,365</u>	<u>5,564</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 14.80 億元 (2019 年：人民幣 13.49 億元) 的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 81% (2019 年：84%) 的賬齡少於 30 日，3% (2019 年：1%) 的賬齡介乎 31 日至 90 日，16% (2019 年：15%) 的賬齡超過 90 日。

13. 報告期後事項

於 2020 年 8 月 24 日，SODH 向獨立第三方發行 5.00 億美元並於 2024 年 8 月 24 日到期的四年期優先票據，票面息率為每年 6.15%，每半年支付票息。

市場展望

2020 年上半年，2019 冠狀病毒病重創全球經濟。儘管各國央行均推出了前所未有的刺激措施來紓緩疫情衝擊，但預計今年歐盟和美國的經濟將分別收縮 9.1% 和 6.1%。為抑制病毒傳播，各地政府推出安全社交距離及居家令政策，導致全球消費及生產停滯，經濟陷入嚴重衰退。世界銀行預計，今年全球 GDP 將收縮 5.2%，表現遠遜於 2008 年全球金融危機時期。截至 2020 年 6 月 30 日，2019 冠狀病毒病仍肆虐全球。在美國，倘下半年爆發第二波疫情，則雙底衰退很可能會出現，令經濟復甦前景更加不確定。消費和市場信心在有效疫苗未出現之前難以恢復，經濟復甦基礎尚不穩固。

有別於其他國家，中國應變迅速令 2019 冠狀病毒病及時受控。當局通過追蹤病毒接觸者和封城措施，有效減緩病毒傳播，防止疫情演變成大規模的社區傳播。這種果斷的對策，有助於大幅減少武漢疫情對全國帶來的經濟損失。儘管如此，中國在 2020 年首季經濟仍然收縮 6.8%，其後於第二季回升 3.2%。面對全球極為不明朗的形勢，中國政府決定不設立今年的經濟增長目標，而以穩就業、穩增長為首要任務。當局推出的擴張性財政及貨幣政策，應有助於 2020 年中國 GDP 增長回升至約 2.5%。

今年首季，中國住宅市場受到封城措施重挫，期後各城市的住房銷售逐漸恢復，並於 6 月錄得正增長。2020 年上半年，全國住宅市場的銷售面積和銷售金額分別下跌 7.6% 及 2.8%。隨著按揭利率下調，及當局降低存款準備金率 150 個基點等政策支持下，樓價按年穩步上升 5.2%。今年第二季度，政府重申了「房住不炒」政策，隨後多個城市收緊了購房限制，以確保樓價維持穩定。整體而言，今年住宅銷售動力將保持穩健，預計一、二線城市的住宅銷售於下半年穩步回升。

2019 冠狀病毒病削弱了企業信心，導致裁員及業務擴展推遲，大部分企業（製藥、電訊、媒體和科技公司除外）的辦公租賃需求趨向審慎。受累於大量的新增供應，上海甲級辦公樓市場面臨巨大挑戰，預期辦公租賃在 2019 冠狀病毒病影響下需求疲弱，辦公樓空置率將會上升，令租金受壓。據仲量聯行預測，2020 年上海中央商務區的甲級辦公樓租金或將從 2019 年的每平方米每天 9.9 元下跌至 9.2 元。

為應對 2019 冠狀病毒病而實施的旅遊限制及封城措施，令居民消費行為出現重大轉變，對中國零售物業市場產生了不利的影響，今年首季購物中心人流稀疏，品牌服裝銷售下跌 20 至 50%。為了減少銷售額的損失，不少零售商開拓全渠道營銷平臺，擴展了線上銷售。上海的零售市場正穩步復甦，但業務量在 2020 年 6 月較正常水準低 10%。根據仲量聯行的預測，商舖租金在短期內仍將受壓，2020 年底核心及非核心地段的空置率將分別上升至 12.0% 和 12.3%。

由於 2019 冠狀病毒病爆發，上海今年上半年經濟收縮 2.6%，消費和製造業均遭受重創。為紓緩疫情對經濟造成的壓力，政府將加大數碼基建項目的投資力度。此外，上海將繼續進一步開放金融業，包括 2020 年 4 月撤銷了外資基金管理公司股比限制，及 2020 年 5 月撤銷 QFII 在內地的證券投資額度。近日，外資大舉進入能源和科技行業，令上海的外來直接投資於 2020 年上半年上升至 102.8 億美元，較去年同期增長 5.4%。

在 2019 冠狀病毒病影響下，重慶 2020 首季 GDP 收縮 6.5%，但汽車和電子設備業復甦，拉動了整體經濟增長強勁反彈。受益於外貿增加 3.5%，上半年重慶 GDP 增長回升至 0.8%；然而消費依然疲弱，上半年零售額錄得 7.2% 的負增長。政府正著眼推動成渝經濟走廊協調綜合發展，同時新基建資將是發展的關鍵。

武漢是 2019 冠狀病毒病爆發的源頭，經濟遭受的衝擊和病亡情況均極為嚴重。由於封城長達 67 日（至 4 月 8 日方始重啟），首季武漢 GDP 大幅下挫 40.6%。自重啟以來，政府推出多項支持經濟措施，包括發放消費券、為減免租戶租金的業主提供減稅優惠，並加快發放住宅貸款，以助經濟重回正軌。在第二季度，武漢經濟開始復甦，上半年的 GDP 降幅收窄至-19.5%。武漢已獲批建設人工智能創新開發試驗區，這將有助促進光谷科技創新走廊的經濟發展。

2020 上半年，佛山經濟大幅收縮 7.5%。為重振經濟，佛山政府著手建設一批重大發展項目，包括四條地鐵線、佛山新機場，以及香港理工大學佛山分校。早前佛山大幅放寬落戶政策，令全市新增人口達到 25 萬人，住宅市場勢必從中受惠。展望未來，政府將進一步推進「廣佛同城」，並將發展重點放在製造業創新和工業升級方面。

相對而言，南京經濟受 2019 冠狀病毒病影響較小，上半年 GDP 取得 2.2% 的增長。為儲備人才資源，政府推出大學生落戶計劃。根據該計劃，學士學位（45 歲以下）和碩士以上高學歷的畢業生均有資格取得南京戶籍。為配合引進人才，南京亦增加供應「人才公寓」，預計年內會有 50 萬平方米的「人才公寓」完工。

2019 冠狀病毒病疫情令全球經濟陷於停滯，並加劇逆全球化趨勢。全球央行釋放了龐大的信貸刺激經濟，將導致政府債務上升，資產泡沫進一步擴大，對全球經濟體系造成沉重的壓力。各國經濟不同步伐復甦，將導致國際關係緊張，令市場波動加劇。鑑於市場前景動盪且極不明朗，我們將繼續密切留意市場變化，並為極具挑戰的環境做好應變策略。

中期股息

經考慮本期間本集團的財務狀況及 2019 冠狀病毒病的持續不確定性，董事會決定不派付 2020 年中期股息(2019 年上半年：每股港幣 3.6 仙)。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於 2015 年 6 月 4 日，SODH 發行 2.25 億美元 7.50% 優先可換股永久資本證券 (「證券」)。於 2020 年 6 月 4 日 (「贖回日期」)，SODH 已贖回本金總額為 2.25 億美元之所有未贖回證券。於贖回日期贖回所有未贖回證券後，所有證券已被註銷。

於 2017 年 2 月 6 日，SODH 發行 5 億美元 5.70% 2021 年到期之優先票據 (「2021 票據」) 及於 2019 年 2 月 28 日 SODH 發行 5 億美元 6.25% 2021 年到期之優先票據 (「2021 SODH 票據」)。於 2020 年 2 月 20 日，SODH 開始向 2021 票據及 2021 SODH 票據的合資格持有人提出交換及收購要約。於 2020 年 2 月 28 日，本公司決定接納(i) 64,972,000 美元以供交換 2021 票據；(ii) 172,641,000 美元以供收購 2021 票據；(iii) 24,942,000 美元以供交換 2021 SODH 票據；及(iv) 129,408,000 美元以供收購 2021 SODH 票據。於交換及收購要約完成後，交換及收購的票據已被註銷。2021 票據之未償付本金總額為 262,387,000 美元而 2021 SODH 票據之未償付本金總額為 345,650,000 美元。

除上文所披露者外，於截至 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 3,120 人 (2019 年 12 月 31 日 : 3,239 人)，其中包含物業管理人員 1,558 人 (2019 年 12 月 31 日 : 1,635 人)，建築及裝修業務人員 202 人 (2019 年 12 月 31 日 : 213 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、長期激勵計劃、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。

安永會計師事務所之工作範疇

本公佈內有關於 2020 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。本集團核數師安永會計師事務所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 2020 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

最後，我要感謝董事會同寅和尊敬的業務夥伴，面對時艱你們給予我們的不懈支持。我明白市場環境充滿挑戰，為集團員工帶來了更大壓力，我謹代表董事會向作出貢獻的他們表示衷心的謝意。毫無疑問，未來我們仍然要面對逆境，但是我堅信我們已做好充分準備，在當前的困局中積極爭取理想的表現。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2020年8月26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；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；
- 2019冠狀病毒病的影響；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