



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

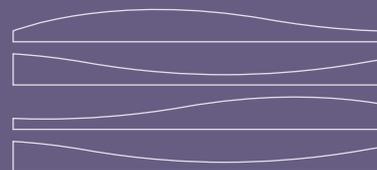
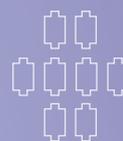
INTERIM  
REPORT  
2023

INTERIM REPORT 2023  
二零二三年度中期業績報告

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

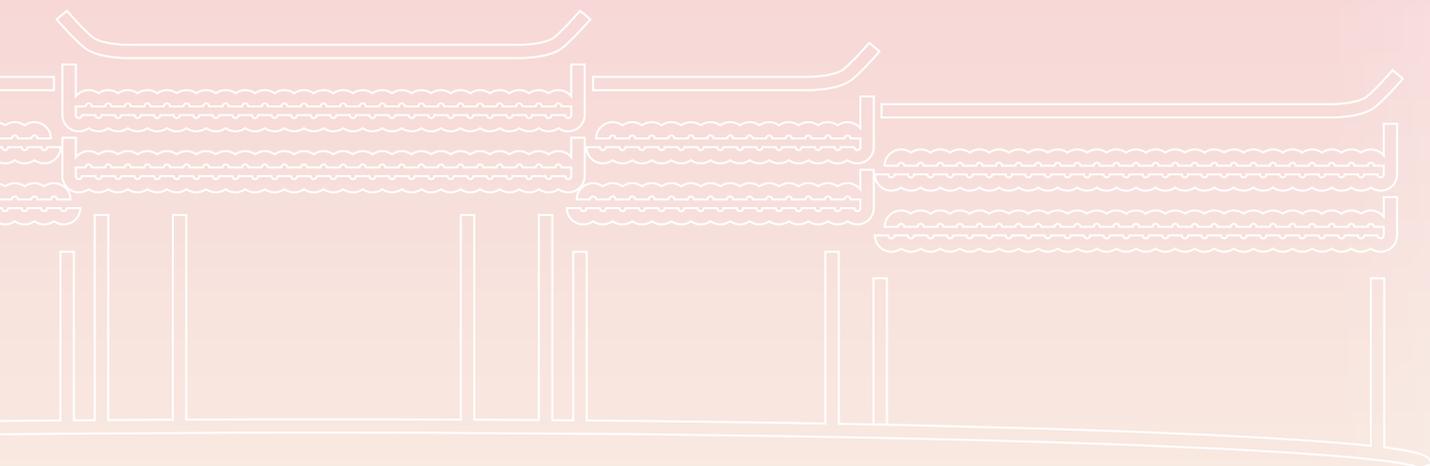
STOCK CODE 272  
股份代號 272



# 中國領先的 城市發展解決方案提供者

瑞安房地產(股份代號：272)總部設於上海，是中國領先的城市發展解決方案提供者，致力於打造卓越可持續城市社區。瑞安房地產在發展大型、多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有十四個處於不同開發階段的項目。截至2023年6月30日，土地儲備達870萬平方米(630萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，240萬平方米為會所、停車位和其他設施)。公司也是上海最大型的私營商業物業業主和管理者之一，擁有一位處上海黃金地段，總值人民幣830億元的商業資產組合。

公司於2004年成立，並於2006年10月4日在香港聯合交易所上市。瑞安房地產獲納入恒生綜合指數、恒生綜合行業指數 — 地產建築業、彭博性別平等指數以及彭博ESG環球指數。



## CONTENTS 目錄

2	CHAIRMAN'S STATEMENT 主席報告	58	INTERIM DIVIDEND 中期股息
6	MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS 管理層討論與分析	58	DIRECTORS' INTERESTS IN SECURITIES 董事於證券的權益
29	INDEPENDENT REVIEW REPORT 獨立審閱報告	60	SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS' INTERESTS IN SECURITIES 主要股東於證券的權益
30	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS 中期簡明綜合損益表	60	SHARE OPTION SCHEME AND SHARE AWARD SCHEMES 購股權計劃及股份獎勵計劃
31	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME 中期簡明綜合全面收益表	62	CORPORATE GOVERNANCE 企業管治
32	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 中期簡明綜合財務狀況表	64	PURCHASE, SALE, OR REDEMPTION/ CANCELLATION OF LISTED SECURITIES 購買、出售或贖回/註銷上市證券
34	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY 中期簡明綜合權益變動表	64	DISCLOSURE UNDER RULE 13.21 OF THE LISTING RULES 根據上市規則第13.21條作出的披露
36	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS 中期簡明綜合現金流量表	65	EMPLOYEES AND REMUNERATION POLICY 僱員及薪酬政策
38	NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION 中期簡明綜合財務資料附註	66	CORPORATE INFORMATION 公司資料



羅康瑞  
主席

「我們有能力應對不斷變化的城市發展需求，迅速捕捉消費趨勢的變化，並在瞬息萬變的市場中不斷創造新的需求。」

### 親愛的股東：

2023年，房地產行業面臨嚴峻的市場環境，但集團本年度上半年業績和財務狀況均表現穩健。疫情防控措施於2022年12月解除後，雖然中國內地的商業活動有所恢復，但消費信心仍然保守審慎，令2023年上半年經濟復甦的步伐遠較預期疲弱。展望未來，雖然世界銀行已將中國今年的經濟增長預測上調至5.6%，但卻指出經濟面臨下行的可能性仍較大。4月至6月的數據也顯示中國經濟明顯放緩，為房地產市場前景蒙上陰影。

### 業績表現強韌，資產狀況穩健

本集團於2023年首六個月錄得溢利人民幣9.13億元，股東應佔溢利為人民幣6.18億元，按年分別增長17%及37%。集團住宅物業的市場需求強勁，銷售表現良好，2023年上半年物業銷售額增長90%至人民幣46.62億元(2022年上半年：人民幣24.49億元)。租金及相關收入(包括合營公司及聯營公司)總額為人民幣15.15億元，按年增長3%。

集團長期以來採取審慎的財務管理，並嚴格篩選新投資項目。因此，集團財務狀況保持穩健，於2023年6月30日，淨資產負債比率為50%，現金及銀行存款達人民幣122.39億元。

董事會建議派發中期股息每股港幣3.2仙(2022年上半年：每股港幣3.6仙)。

### 面對市場疲弱，展現強韌實力

作為中國經濟的晴雨表，房地產市場不可避免地受到宏觀經濟環境波動的影響，其中低線城市受到衝擊最大，而核心城市及中心地段的物業則表現較為強韌。

零售行業方面，消費支出的回升勢頭溫和，表現弱於市場預期。與此同時，在供應過剩、需求減弱的情況下，辦公樓市場面臨重大挑戰。由於潛在購房者更趨謹慎，住宅物業的需求亦見下滑，導致許多開發商的銷售額下跌，令現金流緊張。有見越來越多開發商受到財務壓力，預計房地產行業將進一步調整。

集團聚焦上海及高端發展項目的戰略部署，令我們比許多同行更能妥善應對市場下行。集團優秀的服務品質和旗下物業位處黃金地段的優勢，令辦公樓物業組合表現堅穩，平均出租率維持在88%，位於上海的辦公樓物業的平均出租率更高達92%。零售物業方面，消費者已不滿足於傳統的購物場景，而越來越追求購物、餐飲和休閒體驗，集團旗下零售物業於2023年上半年的客流量及銷售額已分別恢復到2021年同期水平的120%及109%。集團的住宅物業銷售亦一直保持強勁，瑞安品牌享負盛譽，我們完善的總體規劃社區、現代化的居住空間以及健康優質的社區環境，對買家深具吸引力。以武漢天地雲廷三期為例，該樓盤於5月在網上推出，開售當日即售罄，並創下武漢預售價格的最高記錄。

## 引領中國城市更新步伐

我們長年深耕城市更新領域，卓越的表現廣受認可。令我們尤感自豪的是，我們有能力應對不斷變化的城市發展需求，迅速捕捉消費趨勢的變化，並在瞬息萬變的市場中不斷創造新的需求。集團在城市更新領域的卓越往績，令我們在競爭中脫穎而出，亦鞏固了我們作為領先的城市發展解決方案提供者的聲譽。

數十年來，我們一直致力於將環境可持續、歷史保育和文化煥新融入綜合社區開發，打造創新的城市目的地。近年來，中國政府日益重視生態環境保護，民族傳統文化的傳承與發展。我們的理念與政府擺脫傳統增長模式、重視經濟高質量發展的願景不謀而合。另一方面，新冠疫情過後，越來越多的國人開始追求健康綠色生活，更悉心挑選生活、工作和休閒之地。我們的地標性城市更新項目十分符合市場的需求和期望，為集團未來的發展奠定了堅實的基礎。

作為集團旗下城市更新項目的最新力作，位於上海青浦區的蟠龍天地已於2023年4月底正式開業。蟠龍天地秉承城市微度假概念，以「文化喚醒、自然融合、城市煥新」為發展理念，將極具江南水鄉文化的歷史風貌與現代商業元素融合，打造集水鄉底蘊、藝術人文、休閒娛樂於一體的「公園裡的新天地」，讓人們擺脫生活壓力和城市煩囂。蟠龍天地充分契合現今中國消費者的需求，開業首周接待客流便超過100萬人次，客流遠勝位於中心地段的許多傳統項目，該項目的住宅單位亦獲超額認購。蟠龍天地已成為上海市民微度假的首選目的地，亦成為長三角的文化新地標，令我感到欣悅。

蟠龍天地的成功，為業務發展開拓了新途徑，在不久的將來，集團將更新發展召稼樓項目。該潛在項目位於上海市閔行區，由瑞安與國有企業上海浦呈投資發展有限公司合作發展。為保護該項目豐富的文化遺產，我們會精心改造現有的歷史風貌建築。該項目毗鄰廣闊的農田，非常適合「從農田到餐桌」等高端餐飲主題，實現上海都市田園有機江南生活，這將成為這個項目的一大特色，相信將受到中國日益成熟的消費者的歡迎。

## 更進取的環保目標

集團專注於城市更新，積極貫徹落實行業領先的環境、社會及管治(ESG)理念。我們不僅將ESG理念融入項目開發中，更將其作為評估新投資的考量因素。

我們對聯合國支持的「科學碳目標倡議」(SBTi)承諾了更為進取的減排目標，是期內集團「5C可持續發展戰略」的重大進展。「科學碳目標倡議」旨在鼓勵企業善用最新的氣候科學知識，透過改變營運實務，為應對人為氣候變化作出積極貢獻。集團是中國首家參與SBTi的開發商，我們將全球溫度升幅控制在1.5°C以下的承諾申請已於今年7月正式獲得批准。為達致這個目標，我們承諾在2030年之前將現有物業的能耗強度降低20%(相較2019年的水平)。集團正努力朝這個減排目標邁進，截至2023年6月，集團旗下武漢項目均已使用可再生電力，約佔集團總用電量的15%。

我們在ESG方面的不懈努力獲得了眾多國際讚譽和認可。毗鄰上海新天地的辦公及零售綜合大樓—瑞安廣場榮獲2023年城市土地學會「亞太區卓越獎」。自去年起，我們獲納入彭博性別平等指數，該經修正的市值加權指數設立的目的是，跟蹤上市公司在性別平等數據報告透明度方面的表現。我欣然報告，我們今年不僅繼續獲納入該指數，而且分數較去年亦有提高。此外，我們更榮登2023年《財富》中國ESG影響力榜，成為ESG方面最具影響力的40家中國企業之一。

## 審慎財務管理 守護成功之基

集團能夠穩健經營，離不開審慎的財務管理，令我們能夠抵禦席卷房地產行業的流動性危機。

隨著中國資本市場不斷成熟，集團的境內融資渠道亦日益多元化。最近集團成功發行由上海虹橋天地支持的在岸商業房地產抵押貸款支持證券(CMBS)。該項融資是全國規模最大的民企綠色在岸商業房地產抵押貸款支持證券，也是國內首單由交通樞紐配套商業綜合體支持的CMBS，是集團境內融資的一個重要里程碑。該證券在上海證券交易所上市，發行規模人民幣44.01億元，信用評級AAA<sub>sf</sub>，票面利率為3.9%。這項證券化交易體現了金融機構和投資者對集團所持商業資產的信心和認可。

## 市場環境挑戰依舊

2023年第二季度的經濟疲軟將延續到下半年。經濟和消費信心需假以時日才能恢復，而物業價格可能進一步下滑，尤其是位於低線城市的物業和普通住房。更多的開發商將陷入財務困境，尤其是在過去兩年未能按規定報告財務業績而被停牌的開發商，9月的財務業績最後公布期限已迫在眉睫。因此，市場的調整步伐將會持續，甚至可能加速。

市場環境依然挑戰重重，在未來數月對集團業務構成壓力。但我們預計今年下半年，集團的住宅銷售仍將展現強勁勢頭；我們的優質辦公樓和零售物業契合市場需要和期望，出租率和租金水平亦將優於許

多同行。令人鼓舞的是，7月底中共中央政治局會議提出要適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱。會議明確表示，將加強對一線和熱點城市的政策支持，這應有助於恢復市場信心。

展望未來，行業調整最終將有助市場可持續的發展，我們將審慎把握行業調整中出現的機遇。集團擁有強大的品牌聲譽，並被視為可靠的合作夥伴，亦深受地方政府的信賴，成為城市更新理想的合作開發商。憑藉審慎的資本管理和穩健的財務狀況，我們將嚴格篩選投資機遇，擇優進行新投資，充實土地儲備，為集團創造更多收入來源。

集團的穩健業績，歸功於管理團隊的不懈努力。在疫情肆虐的幾年間，香港與內地交通受限，令工作受阻。儘管面臨挑戰，集團仍能如此有效運作，足見管理層能力，相信持份者將對集團的前景充滿信心。

## 向持份者致謝

面對時艱，董事會肩負重要職責，我謹藉此機會感謝董事會同寅不斷提供寶貴意見，為集團穩健經營保駕護航。發展良策若要成功貫徹，需要集團上下全心投入。我謹代表董事會，衷心感謝管理團隊和員工齊心協力，使集團繼續沿著正確的道路向前邁進。我亦要感謝股東、業務夥伴和客戶的不懈支持。未來無疑會有更多的挑戰，但我相信我們能審時度勢，把握機遇，實現增長。



羅康瑞

主席

香港，2023年8月22日

# 管理層討論與分析

## 業務回顧



上海蟠龍天地

儘管市場環境仍然充滿挑戰，集團業績表現穩健：2023年，中國房地產行業繼續面對重重挑戰。雖然中國商業活動在新冠疫情防控措施解除後有所恢復，但消費者仍持謹慎態度，導致2023年上半年復甦弱於預期。同時，大多數發展商的流動資金依然緊張。在此背景下，我們欣然報告，本集團取得穩健的業績。本集團於2023年上半年錄得收入人民幣64.31億元，較2022年同期增加46%。期內溢利按年增長17%至人民幣9.13億元，股東應佔溢利亦按年增長37%至人民幣6.18億元。

物業銷售額及租金收入均有所增長：2023年上半年物業銷售額增長90%至人民幣46.62億元(2022年上半年：人民幣24.49億元)，主要來自上海蟠龍天地的貢獻。上海蟠龍天地於2023年4月開業，以及新天地時尚II重新開業，均為集團帶來額外收入。租金及相關收入(包括合營公司及聯營公司)總額為人民幣15.15億元，按年增長3%。



維持審慎資本管理，保持資產負債狀況穩健：截至2023年6月30日，淨資產負債率微升至50%。現金及銀行存款共達人民幣122.39億元。我們繼續致力審慎管理資產負債狀況，並將保持良好的流動性作為首要目標。

成功發行全國規模最大的民企綠色在岸商業房地產抵押貸款支持證券(「CMBS」)：4月，本集團成功發行由上海虹橋商業中心區虹橋天地支持的在岸商業房地產抵押貸款支持證券。這是國內首單由交通樞紐配套商業綜合體支持的CMBS，該證券在上海證券交易所上市，發行規模為人民幣44.01億元，信用評級為AAA<sub>sf</sub>，票面利率為3.9%。

宣派中期股息：考慮到本集團於期內的財務表現，董事會決定建議派付2023年中期股息每股港幣3.2仙(2022年上半年：每股港幣3.6仙)。



瑞安房地產以位於上海市中心黃金地段的物業組合為後盾，是中國領先的房地產開發商、業主及資產管理者，以商業物業為重點。我們相信，透過設計、開發及管理獨樹一幟的生活-工作-玩樂-學習 (live-work-play-learn) 社區，能夠創造長遠價值。我們秉持「輕資產策略」，得以提升本集團的財務實力、資本基礎多元化，以及投資於更多新機遇，從而促進本集團的策略性轉型。

本集團擁有兩大業務板塊，即物業開發以及物業投資及管理。自創立以來，我們一直致力在黃金地段開發大型綜合性房地產項目。經過在中國逾26年的投資與建設，本集團擁有及管理全資附屬公司瑞安新天地(「瑞安新天地」)旗下的重大投資物業組合。兩大業務板塊相輔相成，讓本集團得以提供全面、優質的產品及服務，涵蓋供銷售和長期投資用途的住宅、零售和辦公樓物業。

我們的座右銘是「成為開發及經營可持續優質城市社區的先驅」。自瑞安房地產創立以來，可持續發展理念早已深深植根於企業基因之中，我們一直致力保護環境、保育及活化中國文化遺產，以及創建及維繫充滿活力的社區。可持續發展是本集團的業務策略，而非一項單獨的舉措。我們採用「以人為本」且可持續的發展方針，設計及構建整體規劃社區，在可持續發展方面的卓越往績廣受認同。

## 2023年上半年的主要成就

- 2023年上半年，本集團錄得合約銷售額人民幣45.64億元，其中包括住宅物業銷售額人民幣41.96億元及商業物業銷售額人民幣3.68億元。截至2023年6月30日，人民幣6.06億元的認購銷售額預計將於2023年下半年及以後轉為合約物業銷售額。
- 本集團的商業物業組合錄得穩健的經常性租金收入。包括合營公司及聯營公司在內的所持物業於2023年上半年的租金及相關收入總額按年增加3%至人民幣15.15億元，其中74%的租金及相關收入來自上海的物業組合。
- 上海新天地時尚II的資產提升計劃已經完成，並於2023年1月以全新概念重新開業，以迎合不斷增加的年輕優質顧客對高格調生活的要求。
- 上海蟠龍天地零售設施的面積達41,000平方米，於2023年4月底進行試營業，在開業首週接待了逾100萬名訪客。
- 2023年4月，本集團與一家國企成立分別佔90%及10%的合作公司(上海召樓天地有限公司)，用於競拍位於上海市閔行區浦江鎮的地塊。該地塊將主要用於住宅、商業及配套設施的多用途開發。

- 2023年4月，本集團成功發行全國規模最大的民企綠色商業房地產抵押貸款支持的在岸CMBS，標誌著本集團在境內融資的重要里程碑。該CMBS在上海證券交易所上市，發行規模為人民幣44.01億元、信用評級為AAA<sub>sf</sub>，票面利率為3.9%。本公司擬將發行CMBS所得款項淨額用於

償還集團現有債務以及用作一般營運資金。此次成功發行大規模票面利率較低的CMBS，凸顯了集團投資物業的卓越品質，亦體現集團將可持續發展納入融資機制的承諾。CMBS的成功發行作為境內融資的重要一步，印證了本集團強大的資本管理能力。

## 物業銷售表現

### 已確認物業銷售

於2023年上半年，已確認物業銷售總額為人民幣347.06億元(經扣除適用稅項)。此銷售總額增加，主要是由於上海中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)、上海瑞虹新城·臻庭(第167A號地塊)及上海蟠龍天地的交付。平均售價(不包括停車場)較2022年上半年上升49%至每平方米人民幣76,100元，乃由於今年大部分銷售額均來自平均售價較高的上海項目。

下表呈列各項目於2023年上半年及2022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	2023年上半年			2022年上半年		
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 <sup>1</sup>	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 <sup>1</sup>
	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(第118號地塊)	105	700	164,300	-	-	-
上海瑞虹新城						
住宅(第1號地塊)	-	-	-	16	200	90,000
零售(第1號地塊)	-	-	-	8	100	80,000
住宅(第7號地塊)	16,833	160,700	115,000	-	-	-
住宅(第167A號地塊)	9,183	83,800	119,900	-	-	-
上海蟠龍天地	4,239	70,200	66,100	2,065	37,100	60,900
武漢天地						
住宅	-	-	-	314	6,900	49,700
辦公樓	-	-	-	26	1,300	21,500
武漢光谷創新天地						
住宅	27	1,300	22,300	85	4,600	20,000
佛山嶺南天地						
住宅	-	-	-	8	300	26,700
重慶天地 <sup>2</sup>						
住宅	3,811	165,500	25,100	-	-	-
零售/辦公樓(Loft)	111	12,300	12,300	46	4,500	11,100
小計	34,309	494,500	76,100	2,568	55,000	51,000
停車場 <sup>2</sup>	397	-	-	50	-	-
總計	34,706	494,500	77,000	2,618	55,000	52,000
確認為：						
- 本集團收入之物業銷售	4,662			2,449		
- 聯營公司收入	20,815			84		
- 合營公司收入	9,229			85		
總計	34,706			2,618		

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。住宅銷售額人民幣38.11億元、辦公樓及零售空間銷售額人民幣1.11億元及停車場銷售額人民幣6,000萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於2023年上半年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。

## 合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於2023年上半年的合約物業銷售額達人民幣45.64億元，較2022年同期的人民幣187.15億元減少76%，其中住宅物業銷售佔92%，餘下由商業物業銷售貢獻。此物業銷售額減少，主要是由於推售時間安排所致，我們計劃把握市場復甦時機，並根據發展項目的最新施工進度及政府批准預售的時間，在2023年下半年才推出更多樓盤。2023年上半年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣53,900元，而2022年同期則為每平方米人民幣105,700元，這是由於期內平均售價較低的上海市外項目佔合約物業銷售額的比例較高所致。

截至2023年6月30日：

- i) 認購銷售總額為人民幣6.06億元，其中人民幣2.36億元來自武漢天地雲廷三期(第B12號地塊)，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- ii) 待於2023年下半年及以後交付客戶並於本集團財務業績中確認的鎖定銷售總額為人民幣74.3億元。

下表為2023年上半年及2022年同期按項目呈列的合約銷售詳情(經扣除適用稅項前呈列)：

項目	2023年上半年			2022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(第118號地塊)	115	700	164,300	448	2,700	165,900
上海瑞虹新城(第7號地塊) <sup>1</sup>	6 <sup>3</sup>	-	-	7,688	66,800	115,100
上海瑞虹新城(第167A號地塊) <sup>2</sup>	(16) <sup>3</sup>	-	-	9,649	80,600	119,700
上海蟠龍天地	205	2,800	73,200	79	1,300	60,800
武漢天地	2,900	46,400	62,400	-	-	-
武漢光谷創新天地	225	9,500	23,700	150	6,500	23,100
佛山嶺南天地	-	-	-	2	100	20,000
重慶天地 <sup>4</sup>	375	18,400	24,900	484	17,800	33,200
停車場	386	-	-	77	-	-
小計	4,196	77,800	53,900	18,577	175,800	105,700
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城	-	-	-	8	100	80,000
武漢天地	38	800	47,500	-	-	-
重慶天地						
零售	70	6,800	10,300	68	4,200	16,200
辦公樓	260	21,500	12,100	62	5,200	11,900
小計	368	29,100	12,600	138	9,500	14,500
總計	4,564	106,900	42,700	18,715	185,300	101,000

附註：

- 1 本集團持有該物業的49.5%權益。
- 2 本集團持有該物業的49%權益。
- 3 代表規劃預售建築面積與實際建築面積之間的差額。
- 4 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19.8%的權益。

## 2023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2023年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約211,900平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目	產品	2023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	應佔建築面積 平方米
上海太平橋第118號地塊	高層	2,300	99%	2,300
上海蟠龍天地	高層	600	80%	500
武漢天地	高層	17,600	100%	17,600
武漢光谷創新天地	高層	64,500	50%	32,300
武漢長江天地	高層	124,300	50%	62,200
重慶天地	高層	2,600	19.80%	500
<b>總計</b>		<b>211,900</b>		<b>115,400</b>

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

## 物業發展

### 截至2023年6月30日的住宅發展項目可供銷售資源

項目	概約可供銷售 住宅建築面積	估計總 可供銷售資源	本集團權益	估計應佔銷售額
	平方米	人民幣十億元		人民幣十億元
上海太平橋第118號地塊	2,300	0.4	99%	0.4
上海太平橋第122號地塊	80,600	19.2	50%	9.6
上海蟠龍天地	600	0.05	80%	0.04
上海楊浦濱江 <sup>2</sup>	22,000	4.5	60%	2.7
<b>上海項目小計</b>	<b>105,500</b>	<b>24.2</b>		<b>12.7</b>
武漢長江天地 <sup>2</sup>	753,900	40.1	50%	20.0
武漢天地	59,300	3.5	100%	3.5
武漢光谷創新天地	161,900	4.1	50%	2.0
重慶天地	2,600	0.1	19.80%	-
<b>其他城市項目小計</b>	<b>977,700</b>	<b>47.8</b>		<b>25.5</b>
<b>總計</b>	<b>1,083,200</b>	<b>72.0</b>		<b>38.2</b>

附註：

1 這代表截至2023年6月30日尚未錄得合約銷售額的可供銷售資源。

2 數字為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

## 發展中的住宅物業

**上海太平橋** — 第122號地塊於2021年6月購入，總建築面積87,000平方米作住宅用途，另18,000平方米作為零售店舖。項目於2023年3月動工興建，計劃於2024年第四季度推售。

**上海瑞虹新城** — 中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)總建築面積161,000平方米作住宅用途，另2,000平方米作為零售店舖。截至2023年6月30日，大部分住宅單位已經交付予買家，總金額人民幣168億元於2023年上半年被確認為聯營公司收入。臻庭(第167A號地塊)已於2022年6月推出，其中總建築面積86,000平方米作住宅用途。截至2023年6月30日，595個單位已經交付，總金額人民幣92億元於2023年上半年被確認為合營公司收入。

**上海蟠龍天地** — 景園(第11號地塊)及臻園(第A05-04號及第A03-02號地塊)的總建築面積為76,000平方米(包括地庫建築面積5,000平方米)，已於2022年7月推售。截至2023年6月30日，第11號地塊總建築面積55,000平方米已經交付，於2023年上半年的確認銷售額達人民幣34億元。

**上海楊浦濱江** — 該地塊於2022年12月購入，總建築面積22,000平方米作住宅用途。這個文化古蹟保育和開發項目涉及開發高端低密度住宅社區，包括90個面積介於170-400平方米的單位。該項目預計於2024年年中開始預售。本集團持有該發展項目60%的權益。

**武漢天地** — 雲廷三期(第B12號地塊)總建築面積71,000平方米作住宅用途，另1,000平方米作為零售店舖。本集團於2023年5月推出120個單位，其預售價格創下武漢的最高紀錄。

**武漢光谷創新天地** — 該地塊於2017年購入。第R7及R8號地塊的可供銷售總建築面積73,000平方米，已於2021年11月開始施工，於2023年正在銷售中。

**武漢長江天地** — 該地塊於2021年12月購入，估計可供銷售作住宅用途的建築面積達753,900平方米。一期建築工程於2022年10月展開，計劃於2023年下半年開始預售。本集團持有該發展項目50%的權益。

**重慶天地** — 翡翠雲階第二期總建築面積為95,000平方米，其中33,000平方米已於2022年落成(當中28,000平方米已經售出)，餘下62,000平方米建築面積仍在施工中。錦繡濱江(第B5及B10號地塊)總建築面積為173,000平方米，其中166,000平方米已經於2023年上半年落成及售出，餘下7,000平方米建築面積仍在施工中。總建築面積為71,000平方米的翡翠湖山(第B24-6號地塊)正處於施工階段。本集團持有該合作物業組合19.8%的權益。

## 截至2023年6月30日發展中及作日後發展用途的商業物業

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	本集團權益	應佔建築面積 平方米
太平洋新天地商業中心 (第123號、第124號地塊) <sup>1</sup>	162,000	84,000	246,000	25.00%	61,500
上海太平橋第122號地塊	–	18,000	18,000	50.00%	9,000
上海瑞虹新城第167B號地塊	107,000	12,000	119,000	49.00%	58,300
上海鴻壽坊 <sup>2</sup>	48,000	14,000	62,000	100.00%	62,000
<b>上海項目小計</b>	<b>317,000</b>	<b>128,000</b>	<b>445,000</b>		<b>190,800</b>
武漢天地	70,000	4,000	74,000	100.00%	74,000
武漢光谷創新天地	362,000	339,000	701,000	50.00%	350,500
武漢長江天地	56,000	232,000 + 30,000 <sup>3</sup>	318,000	50.00%	159,000
佛山嶺南天地	450,000	108,000 + 80,000 <sup>3</sup>	638,000	100.00%	638,000
重慶天地	328,000	170,000 + 25,000 <sup>3</sup>	523,000	19.80%	103,600
<b>其他城市項目小計</b>	<b>1,266,000</b>	<b>988,000</b>	<b>2,254,000</b>		<b>1,325,100</b>
<b>總計</b>	<b>1,583,000</b>	<b>1,116,000</b>	<b>2,699,000</b>		<b>1,515,900</b>

附註：

- 辦公樓及購物中心將按計劃於2024年內分階段落成。
- 建築工程於2020年下半年展開，已經於2023年7月竣工。
- 酒店用途。

## 投資物業

### 商業物業組合的市場領先者

項目	辦公樓	零售	總計	應佔	截至2023年	擁有權
	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	6月30日	
	平方米	平方米	平方米	平方米	資產價值	百分比
					人民幣十億元	
<b>已落成物業</b>						
<b>上海太平橋社區</b>						
上海新天地、新天地時尚II、 新天地廣場、瑞安廣場	36,000	104,000	140,000	127,800	<b>12.93</b>	100%/99%/80%/80%
企業天地5號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	<b>6.72</b>	44.55%
太平洋新天地商業中心(第132號地塊)	31,000	-	31,000	7,800	<b>2.62</b>	25%
<b>虹橋天地</b>	<b>90,000</b>	<b>173,000</b>	<b>263,000</b>	<b>263,000</b>	<b>8.90</b>	<b>100%</b>
<b>瑞虹天地社區</b>						
月亮灣、星星堂、瑞虹坊	-	111,000	111,000	55,000	<b>3.96</b>	49.5%
太陽宮、瑞虹企業天地	145,000	185,000	330,000	163,400	<b>11.79</b>	49.5%
<b>上海創智天地</b>	<b>186,000</b>	<b>67,000</b>	<b>253,000</b>	<b>117,300</b>	<b>8.55</b>	<b>44.27%/50.49%</b>
<b>INNO 創智</b>	<b>41,000</b>	<b>4,000</b>	<b>45,000</b>	<b>45,000</b>	<b>1.47</b>	<b>100%</b>
上海蟠龍天地	-	41,000	41,000	32,800	<b>1.17</b>	80%
南京國際金融中心	72,000	28,000	100,000	50,000	<b>3.05</b>	50%
武漢天地社區	165,000	239,000	404,000	404,000	<b>9.27</b>	100%
佛山嶺南天地社區	16,000	143,000	159,000	159,000	<b>4.42</b>	100%
重慶天地社區	-	131,000	131,000	130,000	<b>1.53</b>	99%
<b>小計</b>	<b>834,000</b>	<b>1,253,000</b>	<b>2,087,000</b>	<b>1,590,300</b>	<b>76.38</b>	
<b>土地及發展中物業</b>						
<b>上海太平橋社區</b>						
太平洋新天地商業中心 (第123號、第124號地塊)	162,000	84,000	246,000	61,500	<b>17.21</b>	25%
<b>上海瑞虹新城</b>						
瑞虹天地第167B號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	<b>5.30</b>	49%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	<b>2.58</b>	100%
<b>佛山嶺南天地社區</b>						
佛山第A號地塊	190,000	64,000	254,000	254,000	<b>1.87</b>	100%
佛山第G號地塊	-	1,000	1,000	1,000	<b>0.03</b>	100%
<b>小計</b>	<b>507,000</b>	<b>175,000</b>	<b>682,000</b>	<b>436,800</b>	<b>26.99</b>	
<b>總計</b>	<b>1,341,000</b>	<b>1,428,000</b>	<b>2,769,000</b>	<b>2,027,100</b>	<b>103.37</b>	



## 投資物業的估值

截至2023年6月30日，以公平值計價的本集團投資物業(未包括經營酒店及自用物業)的賬面值為人民幣972.08億元，相應的總建築面積為2,641,700平方米。位於上海、武漢、佛山、南京和重慶的物業分別佔賬面值的79%、10%、6%、3%及2%。

下表為於2023年6月30日以公平值計價的本集團投資物業的賬面值及2023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	2023年上半年	2023年	公平值	本集團 應佔賬面值 人民幣百萬元
		公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元	6月30日賬面值 人民幣百萬元	增加/(減少) 佔賬面值 %	
<b>瑞安新天地物業組合<sup>2</sup></b>					
已落成投資物業					
上海太平橋社區					
上海新天地及新天地時尚II	80,000	81	8,209	1.0%	8,189
瑞安廣場及新天地廣場	52,200	(26)	4,071	(0.6%)	3,298
企業天地5號、湖濱道(聯營公司)	79,000	-	6,720	-	2,994
虹橋天地	263,000	(23)	8,900	(0.3%)	8,900
上海創智天地	252,000	(20)	8,471	(0.2%)	3,916
INNO創智	45,000	5	1,473	0.3%	1,473
武漢天地社區	239,000	(24)	6,592	(0.4%)	6,592
佛山嶺南天地社區	142,000	13	4,188	0.3%	4,188
重慶天地社區	128,000	12	1,516	0.8%	1,501
南京國際金融中心(合營公司)	100,000	18	3,050	0.6%	1,525
<b>小計</b>	<b>1,380,200</b>	<b>36</b>	<b>53,190</b>	<b>0.1%</b>	<b>42,576</b>
投資物業 — 使用權資產轉租					
南京INNO未來城	17,000	(5)	79	(6.3%)	79
<b>瑞安新天地物業組合合計</b>	<b>1,397,200</b>	<b>31</b>	<b>53,269</b>	<b>0.1%</b>	<b>42,655</b>
其他投資物業					
上海瑞虹新城	500	-	8	-	8
上海蟠龍天地	41,000	-	1,166	-	933
武漢企業天地1號	165,000	-	2,682	-	2,682
重慶街道店舖	3,000	(10)	18	(55.6%)	18
上海鴻壽坊	62,000	(70)	2,583	(2.7%)	2,583
佛山嶺南天地社區					
佛山第A號地塊	254,000	(31)	1,869	(1.7%)	1,869
佛山第G號地塊	1,000	10	31	32.3%	31
瑞虹天地社區(合營公司)	441,000	-	15,749	-	7,796
太平洋新天地商業中心(合營公司)	277,000	(160)	19,833	(0.8%)	4,958
<b>其他投資物業合計</b>	<b>1,244,500</b>	<b>(261)</b>	<b>43,939</b>	<b>(0.6%)</b>	<b>20,878</b>
<b>總計</b>	<b>2,641,700<sup>1</sup></b>	<b>(230)</b>	<b>97,208</b>	<b>(0.2%)</b>	<b>63,533</b>
<b>總計(不包括聯營公司及合營公司)</b>	<b>1,744,700<sup>1</sup></b>	<b>(88)</b>	<b>51,856</b>	<b>(0.2%)</b>	<b>46,260</b>

附註：

- 自用物業(總建築面積26,000平方米)於中期簡明綜合財務狀況表上被分類為物業及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。停車場和其他設施也不包括在上表。
- 已落成投資物業將於重組完成後移交瑞安新天地。

## 瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地是本集團的物業投資及管理部門，負責三大業務環節：

- i) 物業投資，包括投資、持有及經營商業物業以及提供其他與租賃有關的服務；
- ii) 物業管理，包括商業及住宅物業管理服務；及
- iii) 房地產資產管理，包括商業資產管理服務。

## 主要財務信息<sup>1</sup>

人民幣百萬元	2023年上半年	2022年上半年	按年 增長/(減少)
收入	<b>1,451</b>	1,421	2%
包括：			
– 物業投資 <sup>2</sup>	<b>1,095</b>	1,085	1%
– 物業管理	<b>266</b>	252	6%
– 房地產資產管理	<b>86</b>	78	10%
– 其他	<b>4</b>	6	(33%)
毛利	<b>1,068</b>	1,057	1%
經營溢利	<b>807</b>	801	1%
基本溢利 <sup>3</sup>	<b>350</b>	399	(12%)

	2023年6月30日	2022年12月31日	變動
淨資產	<b>34,436</b>	34,026	1%
淨資產負債率	<b>17.3%</b>	11.5%	5.8個百分點

附註：

- 1 數字未經審計，並以備考方式編製。
- 2 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是上海蟠龍天地、武漢企業天地1號及佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。
- 3 基本溢利是一項非國際財務報告準則的財務指標，代表剔除公允價值變化及外匯影響的股東應佔淨利。

## 物業投資

截至2023年6月30日，瑞安新天地擁有及管理11項已落成投資物業及2個合營項目，分別為上海的企業天地5號和湖濱道，以及南京國際金融中心。

2023年上半年，物業投資約佔瑞安新天地總收入的75%。本集團的零售及辦公投資物業分別佔物業投資租金收入的61%及39%(包括企業天地5號和湖濱道，以及南京國際金融中心)。

截至2023年6月30日，零售物業組合的出租率平均達91%，續約租金保持正增長。在疫情相關的限制措施放寬後，本集團物業組合於2023年上半年的銷售額及客流量已分別恢復到2021年同期水平的109%及120%。

在經濟放緩及上海辦公樓供應過剩的壓力下，本集團辦公樓物業組合的表現相對堅穩，見證本集團的服務品質和旗下物業位處黃金地段的優勢。截至2023年6月30日，整個物業組合的平均出租率維持在88%，續約租金保持正增長。尤其是，本集團在上海辦公樓物業的平均出租率達92%。

## 投資物業的表現

下表為本集團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 <sup>6</sup> 人民幣百萬元		變動 %	出租率		變動 百分點
			2023年 上半年	2022年 上半年		2023年 6月30日	2022年 12月31日	
瑞安新天地物業組合								
上海太平橋社區								
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	<b>211</b>	208	1%	<b>94%</b>	91%	3
新天地時尚II	零售	26,000 <sup>1</sup>	<b>35</b>	10	250%	<b>87%</b> <sup>2</sup>	60%	27
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓/零售	56,000	<b>84</b>	85	(1%)	<b>91%</b>	93%	(2)
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	<b>205</b>	206	(0.5%)	<b>91%</b>	88%	3
上海創智天地	辦公樓/零售	252,000	<b>225</b>	236	(5%)	<b>91%</b>	90%	1
INNO 創智	辦公樓/零售	45,000	<b>32</b>	30	7%	<b>94%</b>	91%	3
武漢天地社區	零售	239,000	<b>173</b>	178	(3%)	<b>88%</b>	90%	(2)
佛山嶺南天地社區	辦公樓/零售	143,000	<b>97</b>	97	-	<b>93%</b>	90%	3
重慶天地社區	零售	128,000	<b>33</b>	35	(6%)	<b>96%</b>	96%	-
<b>租金及相關收入總額<sup>7</sup></b>		<b>1,206,000</b>	<b>1,095<sup>7</sup></b>	<b>1,085<sup>7</sup></b>	<b>1%</b>			
上海太平橋社區								
企業天地5號、湖濱道 <sup>3</sup> (被分類為聯營公司收入)	辦公樓/零售	79,000	<b>118</b>	124	(5%)	<b>89%</b>	92%	(3)
南京國際金融中心 <sup>4</sup> (被分類為合營公司收入)	辦公樓/零售	100,000	<b>63</b>	59	7%	<b>74%</b>	73%	1
<b>瑞安新天地物業組合合計</b>		<b>1,385,000<sup>5</sup></b>	<b>1,276</b>	<b>1,268</b>	<b>1%</b>			
瑞安新天地管理下的投資物業								
瑞虹天地社區								
月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮	零售	296,000	<b>167</b>	179	(7%)	<b>84%</b>	85%	(1)
瑞虹企業天地	辦公樓	145,000	<b>36</b>	23	57%	<b>30%</b>	19%	11
武漢企業天地1號	辦公樓	165,000	<b>15</b>	4	275%	<b>22%</b>	12%	10
蟠龍天地	零售	41,000	<b>21</b>	-	-	<b>61%</b>	-	-
<b>總計</b>		<b>2,032,000</b>	<b>1,515</b>	<b>1,474</b>	<b>3%</b>			

附註：

- 合共19,000平方米的可供出租建築面積於2022年12月完成資產提升計劃，並已於2023年1月重新開業。
- 2023年上半年出租率上升是由於新天地時尚II重新開業。
- 本集團擁有該物業的44.55%實質權益。2023年上半年及2022年上半年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣5,300萬元及人民幣5,500萬元。
- 本集團擁有該物業的50%實質權益。2023年上半年及2022年上半年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣3,100萬元及人民幣3,000萬元。
- 位於上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地合共6,000平方米的總建築面積由瑞安新天地佔用，因此不列於上表。
- 不包括商業物業的物業管理收入，該收入包含在物業管理分部。
- 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是上海蟠龍天地、武漢企業天地1號及佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

2023年上半年的租金及相關收入為人民幣10.95億元，較2022年同期的人民幣10.85億元增加1%，原因是新天地時尚II於重新開業後帶來的額外的租金貢獻。

2023年上半年，物業組合(包括企業天地5號和湖濱道，以及南京國際金融中心)所產生的租金及相關收入總額按年增長1%至人民幣12.76億元，其中71%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。

瑞安新天地管理下的其他投資物業屬於商業物業，在落成後由瑞安新天地負責管理。

## 零售租戶組合

於2023年6月30日

	按佔用建築面積
餐飲	30.5%
美容時尚	23.9%
娛樂	16.4%
服務	13.3%
親子	8.8%
超市及大賣場	3.1%
展示廳	2.5%
酒店及服務式公寓	1.5%
總計	100.0%

## 辦公樓租戶組合

於2023年6月30日

	按佔用建築面積
高科技及TMT	22.6%
生物、製藥及醫療	11.8%
專業服務	10.8%
銀行、保險及金融服務	9.4%
服務	8.3%
自動化及製造	6.9%
消費產品及貿易	6.7%
教育、文化和創新	6.2%
房地產和建築	4.5%
其他	12.8%
總計	100.0%

## 物業管理

我們為本集團物業組合中的商業物業以及由第三方擁有的若干商業及住宅物業提供優質的物業管理服務。2023年上半年，管理的商業及住宅物業總建築面積分別為420萬平方米及490萬平方米。2023年上半年，物業管理約佔瑞安新天地收入的18%。

## 房地產資產管理

本集團為商業項目提供房地產資產管理服務。房地產資產管理服務包括但不限於可行性研究、租賃定位、租務、市場營銷及品牌、客戶和財務管理等。落成後，武漢企業天地1號及上海蟠龍天地被納入本集團的資產管理物業組合中。截至2023年6月30日，我們的資產管理項目包括企業天地5號和湖

濱道、南京國際金融中心、瑞虹天地社區的商業物業、武漢企業天地1號及2號、上海蟠龍天地，以及南京INNO未來城。本集團所管理項目的總估值從截至2022年6月30日的人民幣265億元，增至2023年6月30日的人民幣303億元，總建築面積為886,000平方米。2023年上半年，該業務板塊約佔瑞安新天地收入的6%。

## 本集團項目及最新動態

### 瑞安新天地物業組合

#### 上海太平橋社區：

上海太平橋社區乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，發展目標為保存區內歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。該項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8、10及14號線相連，面向高人氣的淮海中路商業區。本集團於1996年在太平橋展開多期發展計劃，包括多個商業、辦公樓及住宅地塊。上海太平橋社區匯聚各種商業及辦公物業，包括上海新天地、新天地時尚II、瑞安廣場、新天地廣場、企業天地5號及湖濱道。我們的旗艦項目上海新天地坐落上海太平橋社區的核心地帶，以保育文化古蹟為特色，現已成為著名地標，提供結合老上海文化及現代生活格調的多重體驗，為上海居民及訪客締造優越的生活空間。上海新天地繼續吸引來自全球各地的消費者及新租戶，亦是舉辦國際節慶及本地活動，如上海時裝週、新天地表演藝術節的熱門場地。

新天地時尚II的資產提升計劃已經完成，並於2023年1月以全新概念進行試營業，以迎合不斷增加的年輕優質顧客對高格調生活的要求。截至2023年6月30日，該物業的出租率達87%。

#### 虹橋天地：

虹橋天地位處虹橋商業中心區的心臟地帶，是唯一直通虹橋交通樞紐的商業綜合項目，前往主要交通節點十分便利，如上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站，以及未來的磁浮列車站。虹橋天地現時包含四幢辦公大樓、新天地商業地帶、購物設施、演藝及展覽中心等。虹橋商業中心區是進入長江三角洲地區的門戶，虹橋天地以其策略性地利優勢，吸引各行各業的領先企業(其中不乏財富500強企業)到來設立地區總部與分支辦事處。



### 上海創智天地：

上海創智天地為科技創新及知識型綜合用途社區，佔據楊浦區五角場的戰略位置，毗鄰復旦大學、上海財經大學及同濟大學等主要大學及高等院校。該項目集辦公空間與研發、教育、培訓、投資及孵化器服務於一身，緊貼知識型行業租戶的需求。除了辦公空間及服務外，創智天地亦包括零售及綜合用途區域，包括大學路及創智天地園區，為社區提供各種中西食肆、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店。我們希望透過創智天地項目促進楊浦區由工業生產區轉化為知識创新型社區，因此創智天地項目被視為上海創新與創業活動的地標。

### INNO 創智：

INNO 創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，鄰近創智天地，是「瑞安辦公」創立的首批項目之一。「瑞安辦公」是我們的跨平台辦公解決方案，旨在為初創公司以及大中小企業提供完整生命週期工作間解決方案。該綜合項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，提供靈活商業方案及多元化工作生態系統，以推動企業增長及發展。

### 武漢天地社區：

武漢天地社區為大型綜合用途社區項目，零售商舖、餐飲及娛樂設施一應俱全，位處漢口區市中心的臨江優越地段，面向風景如畫的長江及江灘公園。

經過成功的重新定位後，我們優化了該項目的租戶組合及餐飲服務，引入以年輕高端客戶為服務對象的新租戶，例如Knowin和Harmay。武漢天地已成為武漢的零售及社交熱點，為年輕的優質顧客群提供高格調生活體驗。

#### **佛山嶺南天地社區：**

佛山嶺南天地社區是一個大型綜合城市更新社區，包含零售、辦公、酒店、文化設施及住宅綜合物業。該項目戰略性地坐落於佛山禪城區中部的老城中心，交通便捷，連接廣佛地鐵線的兩個車站。項目保留了傳統嶺南風格建築，打造一個融合大都會特色與現代化設施的生活熱點，為佛山的居民和遊客提供各式各樣的露台餐廳及零售設施。

#### **重慶天地社區：**

重慶為全球人口最稠密的城市之一，亦是中國西南地區最大的工商業樞紐。重慶天地社區位於重慶渝中區嘉陵江南岸，坐擁獨特景觀，成為一個圍繞人工湖及毗鄰綠丘而建的商業及住宅社區。

該項目經重新定位，以年輕優質顧客為服務對象，錄得強勁租金增長，而出租率達96%。重慶天地社區為附近的辦公樓租戶及居民提供各種零售、餐飲和娛樂設施。

#### **南京國際金融中心：**

本集團於2021年2月與高富諾聯合收購南京一項甲級地標式綜合用途物業，各佔50%權益。南京國際金融中心主要包括一幢辦公大樓，其優質租戶組合包括大都會人壽、友邦保險及肯德基。該物業已完成資產提升計劃，這將進一步增強其增值潛力。

#### **瑞安新天地管理下的投資物業**

##### **上海瑞虹天地社區：**

瑞虹新城是一個集購物中心、辦公樓、文化及娛樂設施與住宅物業於一身的大型總體規劃綜合社區。該項目位於上海虹口區，毗鄰多所頂尖大學及中央商業區，並透過四條地鐵線（上海地鐵4號線、8號線、10號線及12號線）及兩條隧道（新建路隧道及大連路隧道）連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區，暢享便利交通。瑞虹新城社區匯集各種商業及辦公物業，包括月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮及瑞虹企業天地。瑞虹新城現正更新成為時尚的城市生活中心。

##### **武漢企業天地1號：**

武漢企業天地1號是位於武漢天地社區的一幢高層辦公大樓。該甲級辦公樓樓高73層，於2021年9月完工，第一批租戶已於2022年開始入駐。

##### **上海蟠龍天地：**

蟠龍天地包括住宅地塊、文化康樂用地、餐飲和酒店發展項目，以及綠化和公眾休憩用地。項目位於上海青浦區，屬於虹橋中央商業區的一部分，鄰近上海地鐵17號線的蟠龍站，距離虹橋交通樞紐僅2個地鐵站或3公里之遙。蟠龍天地項目於2020年榮獲亞太區房地產領袖高峰會獎（MIPIM Asia Awards）的「最佳未來超大型項目」（Best Future Mega Project）金獎，現已成為長三角地區的新文化地標，於2023年4月底開業後錄得強勁的人流量。

## 土地儲備



截至2023年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積為870萬平方米，包括630萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及240萬平方米的會所、停車場和其他設施，合共14個發展項目，分佈於上海、南京、武漢、佛山及重慶這五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390萬平方米。在630萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約230萬平方米已經落成並持有作銷售及/或投資用途。約170萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的230萬平方米則持有作日後發展用途。

截至2023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						總計	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 及其他設施			
	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	2,000	119,000	131,000	–	252,000	101,000	353,000	99.00% <sup>1</sup>	173,000
上海瑞虹新城	2,000	145,000	300,000	–	447,000	320,000	767,000	99.00% <sup>2</sup>	221,000
上海創智天地	–	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000	44.27% <sup>3</sup>	117,000
虹橋天地	–	90,000	173,000	–	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
上海蟠龍天地	21,000	–	41,000	5,000	67,000	95,000	162,000	80.00%	54,000
INNO 創智	–	41,000	4,000	–	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢天地	–	165,000	239,000	–	404,000	280,000	684,000	100.00%	404,000
武漢光谷創新天地	–	117,000	18,000	–	135,000	155,000	290,000	50.00%	68,000
佛山嶺南天地	–	16,000	156,000	43,000	215,000	112,000	327,000	100.00%	215,000
重慶天地	–	4,000	131,000	–	135,000	392,000	527,000	99.00% <sup>4</sup>	130,000
南京國際金融中心	–	72,000	28,000	–	100,000	18,000	118,000	50.00%	50,000
<b>小計</b>	<b>25,000</b>	<b>933,000</b>	<b>1,288,000</b>	<b>70,000</b>	<b>2,316,000</b>	<b>1,705,000</b>	<b>4,021,000</b>		<b>1,740,000</b>
發展中物業：									
上海太平橋	87,000	162,000	102,000	–	351,000	159,000	510,000	25.00% <sup>5</sup>	114,000
上海瑞虹新城	–	107,000	12,000	–	119,000	38,000	157,000	49.00% <sup>6</sup>	58,000
上海鴻壽坊	–	48,000	14,000	–	62,000	21,000	83,000	100.00%	62,000
上海楊浦濱江	22,000	–	–	–	22,000	–	22,000	60.00%	13,000
武漢天地	71,000	–	1,000	–	72,000	37,000	109,000	100.00%	72,000
武漢光谷創新天地	73,000	181,000	52,000	–	306,000	201,000	507,000	50.00%	153,000
武漢長江天地	224,000	–	7,000	–	231,000	62,000	293,000	50.00%	116,000
佛山嶺南天地	–	–	1,000	–	1,000	–	1,000	100.00%	1,000
重慶天地	71,000	328,000	105,000	25,000	529,000	169,000	698,000	19.80%	105,000
<b>小計</b>	<b>548,000</b>	<b>826,000</b>	<b>294,000</b>	<b>25,000</b>	<b>1,693,000</b>	<b>687,000</b>	<b>2,380,000</b>		<b>694,000</b>
日後發展物業：									
武漢天地	39,000	70,000	3,000	–	112,000	–	112,000	100.00%	112,000
武漢光谷創新天地	97,000	181,000	287,000	–	565,000	–	565,000	50.00%	283,000
武漢長江天地	563,000	56,000	225,000	30,000	874,000	42,000	916,000	50.00%	437,000
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	–	–	65,000	–	65,000	–	65,000	19.80%	13,000
<b>小計</b>	<b>727,000</b>	<b>757,000</b>	<b>687,000</b>	<b>110,000</b>	<b>2,281,000</b>	<b>42,000</b>	<b>2,323,000</b>		<b>1,510,000</b>
<b>總計土地儲備建築面積</b>	<b>1,300,000</b>	<b>2,516,000</b>	<b>2,269,000</b>	<b>205,000</b>	<b>6,290,000</b>	<b>2,434,000</b>	<b>8,724,000</b>		<b>3,944,000</b>

附註：

- 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、第132號地塊和第116號地塊，本集團分別擁有100.00%、80.00%、100.00%、44.55%、25.00%及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、星星堂、月亮灣、天悅郡庭、中糧瑞虹·海景壹號、太陽宮及瑞虹企業天地，本集團擁有49.50%的實質權益，在臻庭持有49.00%的權益。
- 3 本集團持有餘下地塊44.27%的實質權益，惟在上海創智天地第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B5、B10、B15、B14及B13號一期及二期地塊持有19.80%的實質權益。
- 5 本集團在第123號、第124號地塊(作辦公樓及零售用途)持有25.00%的權益，在第122號地塊則持有50.00%的權益。
- 6 本集團持有第167號地塊49.00%的權益。

## 市場展望



2023年上半年，美國為抑制通脹而持續加息，導致流動性緊絀和借貸成本高企，債務融資受阻，令全球經濟增速放緩。與此同時，供應鏈瓶頸有所舒緩，能源價格動蕩逐漸消減，令美國和歐盟的通脹率於2023年6月分別回落至3.0%及5.5%。國際貨幣基金組織預計發達國家經濟軟著陸，增速從2022年的2.7%放緩至2023年的1.5%，而全球經濟增長將從2022年的3.5%回落至2023年及2024年3.0%的水平。

新冠防疫措施解除後，2023年上半年中國錄得5.5%的GDP增長，其中消費支出對經濟增長的貢獻率達到77.2%。固定資產投資及商品零售額於上半年分別增長3.8%及8.2%，然而由於外需疲軟及投資信心低迷，出口與外商直接投資分別下降3.2%及2.7%。住宅市場在一季度回暖後，復蘇態勢放緩。2023年上半年，住房銷售收入增長3.7%，但銷售面積卻減少2.8%。為了緩解樓市頹勢，中國人民銀行於2023年6月下調一年期和五年期貸款基準利率10個基點，以重振市場對房地產行業的信心。

儘管政府承諾加強對房地產業提供資金支持，但受財務困境影響的開發商仍面對艱難的融資環境。中國前50大房地產商中，已有23家出現債務違約或未能如期還款，引發了金融市場恐慌。中央和多個地方政府紛紛放寬購房限制，並下調了房貸利率和首付比例，以提振市場信心及創造良好氛圍，支持房地產業取得平穩健康發展。然而，開發商資金緊絀，出售資產及債務重組的進展緩慢，市場風險蔓延效應高企。有鑒於此，中央政治局已決定採取行動，推出更多穩定房地產市場的逆週期措施。

由於受到經濟疲軟及企業利潤增長放緩的衝擊，上海甲級辦公樓市場需求大幅放緩。租賃查詢在2023年初有所增加，但二季度以來，許多企業選擇裁減人手來控制營運成本，推遲了擴張業務的計劃。根據仲量聯行(JLL)發佈的數據，2023年上半年上海甲級辦公樓的淨吸納量為219,000平方米，同比下降31.6%。由於新增供應充足，中央商務區(CBD)辦公樓的空置率上升1.1%至11.9%，而租金則下跌3.3%。下半年在供應量增加的背景下，上海辦公樓市場短期的前景依然乏善可陳。

2023年上半年，上海零售業銷售額增長6.8%，其中餐飲業收入大幅上升21.4%。在商業零售行業，隨著政府取消清零政策，商場的客流量已回復正常。雖然積壓的消費力得到釋放，但消費情緒仍然疲軟，許多零售商對擴張持觀望態度。JLL的數據顯示，上半年上海零售物業租金繼續走低，核心商圈首層租金較2022年上半年下跌5.6%。預期政府將採取刺激消費的政策，零售物業租金的頹勢在2023年下半年有所緩和。

疫情後上海經濟逐漸恢復，上半年GDP取得9.7%增長。目前十多個與「長三角區域一體化」相關的基礎設施項目正在進行，其中包括3月正式動工的上海東站項目。近日連接蘇州與上海的城際地鐵11號線已投入營運，標誌著長三角經濟融合更加緊密，將有助於整個區域實現協同發展。此外，62個城中村改造項目已獲批准，其中10個將於今年啟動。政府最近推出了16項措施，包括人民幣6.8萬億元互聯網服務平台的投資計劃。

2023年上半年，重慶GDP增速為4.6%，較2022年高2.0%。新能源汽車等新興產業快速發展，將推動經濟轉型和高質量發展。近期重慶公佈了一項五年計劃，致力提升研發能力、打造科技產業集群和優化創新創業生態系統，目標是將高新技術企業的數量增加一倍。此外，政府制定了《重慶市推動成渝地區雙城經濟圈建設行動方案(2023-2027年)》，將聚焦提升重慶與成都的經濟合作和創新發展，使區域經濟成為推動經濟發展的強大動力。

2023年上半年，武漢取得5.0%的GDP增長，其中固定資產投資、房地產投資及商品零售額分別增長5.3%、7.7%及9.0%。在政府放寬住房限購政策的利好影響下，房交會的成交暢旺。值得關注的是，武漢計劃建設濱江高端服務產業帶，旨在打造金融、

保險、創意設計和文旅企業產業集群。近日，國家發展和改革委員會批准了《武漢都市圈發展規劃》，此舉將進一步凝聚城市經濟活力，提升武漢在華中地區的影響力。

佛山經濟在製造業逐步復甦的支持下，2023年上半年GDP增速為5.2%。近年佛山積極推動數字經濟發展、加快產業升級轉型，力爭全年工業產值達到人民幣3萬億元。政府計劃大力發展新能源汽車、高端裝備製造、軟件、醫療保健、機器人等戰略新興產業。為刺激房地產市場，政府下調了房貸利率和首付比例，並放寬戶籍登記規定，這些扶持措施將為佛山房地產市場逐步復甦提供支持。

2023年上半年，受零售、酒店和餐飲業復甦的帶動，南京實現5.6%的經濟增長。目前多個大型投資項目正處於施工階段，包括南京北站樞紐高速公路、中船麥格雷戈船舶裝備研發製造基地，以及南京機器人產業園。在普華永道城市競爭力排行榜上，南京憑藉交通運輸、城市規劃和智力資本等方面的優勢，連續四年排名全國第六。為穩定南京房地產市場，市政府出台了一系列扶持政策，包括為符合條件的購房者提供補貼、放寬限購，及寬鬆的公積金政策等。

在地緣政局緊張、匯價波動、經貿增長放緩的影響下，全球經濟將持續面臨嚴峻的挑戰和不確定性。有鑑於此，中國將採取提振企業和家庭信心的經濟政策，以確保宏觀經濟達到5.0%左右的增長目標。政府強調要加大政策力度，支持創造大量就業的民營經濟，進一步優化房地產市場政策，滿足首次置業和換樓人士的需求，緩解市場無序調整的風險。面對房地產市場動盪、汰弱留強的態勢，財務穩健的房企將有較大的優勢迎接挑戰，把握逐漸呈現的機遇。

## 財務回顧



武漢長江天地

截至2023年6月30日止6個月(「2023年上半年」)，本集團**收入**上升46%至人民幣64.31億元(2022年上半年：人民幣44.15億元)，主要由於物業銷售增加所致。

2023年上半年的**物業銷售**上升90%至人民幣46.62億元(2022年上半年：人民幣24.49億元)，其中主要包括來自上海蟠龍天地的人民幣43.46億元(2022年上半年：人民幣20.65億元)收入。

2023年上半年的**投資物業租金及相關收入**合共為人民幣11.31億元(2022年上半年：人民幣10.91億元)，按年上升4%。於2023年上半年，上海蟠龍天地開幕及新天地時尚II重開為本集團帶來額外收入。

本集團上海物業的租金及相關收入上升5%至人民幣8.01億元(2022年上半年：人民幣7.64億元)，佔總額71%(2022年上半年：70%)。2023年上半年本集團非上海物業的租金及相關收入為人民幣3.30億元(2022年上半年：人民幣3.27億元)，維持穩定。

2023年上半年**物業管理收入**上升9%至人民幣2.73億元(2022年上半年：人民幣2.51億元)，其中人民幣2.05億元(2022年上半年：人民幣1.96億元)來自向商業物業提供服務，而餘下收入人民幣6,800萬元(2022年上半年：人民幣5,500萬元)則來自住宅物業。

**建築收入**於2023年上半年下跌至人民幣1.45億元(2022年上半年：人民幣4.48億元)。於2022年上半年，人民幣3.56億元的建築收入來自向已發展物業的業主提供裝修服務，而2023年上半年並無相關服務收入。

2023年上半年**毛利**因收入增加而上升5%至人民幣29.49億元(2022年上半年：人民幣28.21億元)，而**毛利率**則下跌至46%(2022年上半年：64%)，乃由於毛利率較高的物業投資的毛利貢獻比例下跌所致。

2023年上半年的**其他收入**增加65%至人民幣2.10億元(2022年上半年：人民幣1.27億元)，主要由於2023年上半年確認的來自合營公司的利息收入增加所致。

2023年上半年，**其他收益及虧損**為虧損淨額人民幣1.85億元(2022年上半年：虧損淨額人民幣1.34億元)，包括：

(虧損)/收益	2023年上半年 人民幣百萬元	2022年上半年 人民幣百萬元
對沖活動產生的成本	(8)	(173)
衍生金融工具公平值變動(虧損)/收益	(163)	58
物業及設備撥備減值虧損	(68)	-
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	-	(15)
其他	54	(4)
<b>總計</b>	<b>(185)</b>	<b>(134)</b>

2023年上半年的**應佔聯營公司及合營公司業績**錄得收益淨額人民幣6.89億元(2022年上半年：虧損淨額人民幣7,300萬元)。2023年上半年的收益主要來自與大悅城於上海瑞虹新城進行的合作公司項目及重慶合夥投資組合(作為聯營公司進行披露)的物業銷售，於2023年上半年錄得收益人民幣7.96億元(2022年上半年：虧損人民幣1,400萬元)。於2023年上半年，收益被太平洋新天地商業中心重估虧損人民幣1.60億元部分抵銷(2022年上半年：虧損人民幣1.19億元)。本集團持有該項目的25%實質權益。

2023年上半年的**財務費用，包括匯兌差額**合共為人民幣10.68億元(2022年上半年：人民幣11.76億元)。於2023年上半年，利息開支總額上升33%至人民幣11.18億元(2022年上半年：人民幣8.39億元)，以及債務平均成本增加至6.55%(2022年上半年：5.12%)。其中10%(2022年上半年：18%)的

2023年上半年的**銷售及市場開支**上升15%至人民幣1.07億元(2022年上半年：人民幣9,300萬元)，乃由於2023年上半年確認的銷售佣金增加所致。

2023年上半年的**一般及行政開支**(包括員工開支、折舊費用及顧問費用)輕微上升至人民幣5.30億元(2022年上半年：人民幣5.09億元)。

2023年上半年，**投資物業的公平值減值**合共為人民幣8,800萬元(2022年上半年：增值人民幣6,400萬元)。上海及上海以外地區投資物業組合分別錄得人民幣5,300萬元及人民幣3,500萬元的估值虧損。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業」一節。

利息開支，即人民幣1.09億元(2022年上半年：人民幣1.51億元)已資本化至物業發展成本，其餘90%(2022年上半年：82%)與已落成物業的按揭貸款及一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。

2023年上半年的**稅項**為人民幣9.57億元(2022年上半年：人民幣2.48億元)。按年增加的部分原因是期內上海蟠龍天地物業銷售利潤增加所致。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。

2023年上半年的**溢利**為人民幣9.13億元(2022年上半年：人民幣7.79億元)。

2023年上半年**本公司股東應佔溢利**為人民幣6.18億元(2022年上半年：人民幣4.50億元)。

本集團核心溢利如下：

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	618	450	37%
投資物業的公平值減值/(增值)(扣稅)	80	(55)	
應佔合營公司業績			
– 投資物業的公平值減值/(增值)(扣稅)	13	(8)	
	93	(63)	
非控制股東權益	(13)	16	
估值變動影響的淨額	80	(47)	
重估前本公司股東應佔溢利	698	403	73%
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	–	116	
本集團核心溢利	698	519	34%

2023年上半年的**每股盈利**為人民幣7.7分，乃按2023年上半年已發行股份的加權平均數約80.09億股計算(2022年上半年：人民幣5.6分，按已發行股份的加權平均數約80.44億股計算)。

應付本公司股東的**股息**必須遵循優先票據及銀行借貸的若干契諾。

經考慮本期間本集團的財務表現，董事會決議建議派付2023年中期股息每股港幣3.2仙(2022年上半年：每股港幣3.6仙)。

### 流動性、資金結構及負債率

於2023年4月27日，本公司全資附屬公司上海瑞橋房地產發展有限公司按面值100%取得證券化安排項下融資(「證券化安排收款」)，本金總額為人民幣44.01億元，包括(i)人民幣44.00億元，按年票息率3.9%計息，自2023年6月至2041年3月期間每季分派，及(ii)人民幣100萬元，並無年票息率。證券化安排收款於上海證券交易所上市。

本集團於2023年6月30日的借貸結構概述如下：

	總計 人民幣百萬元	一年內到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行借貸 — 人民幣	7,011	1,838	527	1,134	3,512
銀行借貸 — 港幣	1,533	1,034	382	117	–
銀行借貸 — 美元	7,452	5,246	1,864	342	–
優先票據 — 美元	13,762	3,625	7,261	2,876	–
證券化安排收款 — 人民幣	4,380	40	40	155	4,145
總計	34,138	11,783	10,074	4,624	7,657

於2023年6月30日，現金及銀行存款合計為人民幣122.39億元(2022年12月31日：人民幣133.68億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣27.14億元(2022年12月31日：人民幣21.92億元)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33.07億元(2022年12月31日：人民幣16.91億元)。

於2023年6月30日，本集團的負債淨額為人民幣218.99億元(2022年12月31日：人民幣201.44億元)，權益總額為人民幣442.00億元(2022年12月31日：人民幣444.01億元)。本集團的淨資產負債率(以優先票據、銀行借貸及證券化安排收款總和與銀行結餘及現金(包括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50%(2022年12月31日：45%)。



於2023年6月30日，港幣/美元借貸(包括優先票據(無對沖))扣除港幣/美元現金後約為人民幣206.06億元，佔借貸總額約60%(2022年12月31日：40%)。

於2023年6月30日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣45.46億元(2022年12月31日：人民幣21.96億元)。

### 抵押資產

於2023年6月30日，本集團已抵押合共人民幣371.49億元(2022年12月31日：人民幣355.36億元)的投資物業、物業及設備、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140.18億元(2022年12月31日：人民幣106.62億元)的借貸。

### 資本及其他發展相關承擔

於2023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50.52億元(2022年12月31日：人民幣57.71億元)。

### 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，人民幣銀行借貸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2019年至2021年期間發行以美元計值的優先票據。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2023年6月30日，本集團已訂立約2.00億美元的遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。本集團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。本集團大部分銀行借貸由最初還款期為1年至15年不等的項目建設浮息貸款及抵押浮息貸款兩種構成。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2023年6月30日，本集團擁有不同浮息的未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、擔保隔夜融資利率及貸款市場報價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5.00億港幣介乎0.54%至2.75%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2023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2023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15.82億元(2022年12月31日：人民幣19.83億元)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。



# 獨立審閱報告



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 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30至第57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」)中期財務資料，包括於2023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、全面收益表、權益變動表及現金流量表及解釋附註。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號編製及呈報本中期財務資料。我們之責任在於根據受聘之協定條款審閱本中期財務資料，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。中期財務資料之審閱包括詢問(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中期財務資料並非在所有重大方面按照國際會計準則第34號編製。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港  
2023年8月22日

# 中期簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	3A	6,431	4,415
銷售成本		(3,482)	(1,594)
毛利		2,949	2,821
其他收入	4	210	127
銷售及市場開支		(107)	(93)
一般及行政開支		(530)	(509)
投資物業的公平值(減值)/增值額	10	(88)	64
其他收益及虧損	4	(185)	(134)
應佔聯營公司及合營公司業績		689	(73)
財務費用，包括匯兌差額	5	(1,068)	(1,176)
稅項前溢利	6	1,870	1,027
稅項	7	(957)	(248)
期間溢利		913	779
以下應佔：			
本公司股東		618	450
附屬公司的非控制股東		295	213
永久資本證券持有者		—	116
		295	329
		913	779
本公司股東應佔每股盈利	9		
— 基本		人民幣7.7分	人民幣5.6分
— 攤薄		人民幣7.7分	人民幣5.6分

# 中期簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
期間溢利	913	779
其他全面(開支)/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	(638)	1
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約公平值變動的有效部分	67	455
指定為現金流量對沖利率掉期公平值變動的有效部分	–	35
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(39)	(558)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面開支	(19)	(51)
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：		
轉撥自物業及設備至已完工投資物業之重估盈餘，已扣稅	6	14
期間其他全面開支	(623)	(104)
期間全面總收入	290	675
以下應佔全面總(開支)/收入：		
本公司股東	(8)	338
附屬公司的非控制股東	298	221
永久資本證券持有者	–	116
	298	337
	290	675

# 中期簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	51,933	51,665
於聯營公司的權益	11	8,805	8,010
於合營公司的權益	12	14,043	13,154
物業及設備		1,045	1,197
使用權資產		18	46
應收賬款、按金及預付款項	13	316	298
已抵押銀行存款		–	2,192
向一名非控制股東的貸款		19	22
遞延稅項資產		95	282
其他非流動資產		93	106
		<b>76,367</b>	<b>76,972</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		1,726	4,541
待售物業		1,904	1,759
應收賬款、按金及預付款項	13	2,454	1,603
聯營公司欠款	11	308	193
向合營公司的貸款/合營公司欠款	12	4,885	4,926
有關連公司欠款		421	411
合約資產	14	234	322
衍生金融工具	18	68	492
已抵押銀行存款		2,714	–
銀行結餘及現金		9,525	11,176
預繳稅項		140	26
分類為待售資產		2,457	2,457
		<b>26,836</b>	<b>27,906</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	15	4,955	5,311
合約負債		3,869	5,416
銀行借貸		8,118	8,069
優先票據	16	3,625	3,491
證券化安排收款	17	40	–
稅項負債		3,618	4,035
應付附屬公司非控制股東款項		63	204
應付聯營公司款項	11	478	557
合營公司所提供的貸款/應付合營公司款項	12	235	45
應付有關連公司款項		354	357
一項租金保證安排產生的負債		28	28
租賃負債		10	11
		<b>25,393</b>	<b>27,524</b>

# 中期簡明綜合財務狀況表(續)

2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
流動資產淨值		1,443	382
總資產減流動負債		77,810	77,354
非流動負債			
銀行借貸		7,878	12,188
優先票據	16	10,137	9,764
證券化安排收款	17	4,340	–
遞延稅項負債		4,789	4,799
應付賬款、已收按金及應計費用	15	578	560
一間聯營公司所提供的貸款	11	5,825	5,575
租賃負債		52	56
界定福利負債		11	11
		33,610	32,953
股本及儲備			
股本		146	146
儲備	19	38,530	39,004
本公司股東應佔權益		38,676	39,150
非控制權益		5,524	5,251
權益總額		44,200	44,401
權益及非流動負債總額		77,810	77,354

# 中期簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止6個月

	本公司股東應佔				非控制權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
	股本 人民幣百萬元	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		
於2023年1月1日(經審核)	146	16,908	22,096	39,150	5,251	44,401
期間溢利	-	-	618	618	295	913
換算海外業務產生的匯兌差額	-	(638)	-	(638)	-	(638)
指定為現金流量對沖 貨幣遠期合約 公平值變動的有效部分	-	67	-	67	-	67
因貨幣遠期合約由對沖儲備 重新分類至溢利或虧損	-	(39)	-	(39)	-	(39)
轉撥自物業及設備至 已完工投資物業之 重估盈餘，已扣稅	-	3	-	3	3	6
應佔一間聯營公司及 一間合營公司其他全面開支	-	(19)	-	(19)	-	(19)
期間全面總收入	-	(626)	618	(8)	298	290
附屬公司非控制股東的注資	-	-	-	-	21	21
附屬公司非控制股東的資本削減	-	-	-	-	(27)	(27)
向附屬公司 非控制股東宣派股息	-	-	-	-	(19)	(19)
2022年末期股息	-	-	(466)	(466)	-	(466)
於2023年6月30日(未經審核)	146	16,282*	22,248*	38,676	5,524	44,200

## 中期簡明綜合權益變動表(續)

截至2022年6月30日止6個月

	本公司股東應佔				永久資本證券 人民幣百萬元	非控制權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
	股本 人民幣百萬元	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			
於2022年1月1日 (經審核)	146	17,771	22,019	39,936	4,049	5,193	49,178
期間溢利	-	-	450	450	116	213	779
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	1	-	1	-	-	1
指定為現金流量對沖 貨幣遠期合約 公平值變動的有效部分	-	455	-	455	-	-	455
因貨幣遠期合約由對沖 儲備重新分類至 溢利或虧損	-	(558)	-	(558)	-	-	(558)
指定為現金流量 對沖利率掉期 公平值變動的有效部分	-	35	-	35	-	-	35
轉撥自物業及設備至 已完工投資物業之 重估盈餘，已扣稅	-	6	-	6	-	8	14
應佔一間聯營公司及 一間合營公司 其他全面開支	-	(51)	-	(51)	-	-	(51)
期間全面總收入	-	(112)	450	338	116	221	675
償還附屬公司一名 非控制股東的股權貸款	-	-	-	-	-	(69)	(69)
分派予永久資本 證券持有者	-	-	-	-	(128)	-	(128)
贖回永久資本證券	-	38	-	38	(4,037)	-	(3,999)
向一間附屬公司一名 非控制股東宣派股息	-	-	-	-	-	(10)	(10)
2021年末期股息	-	-	(574)	(574)	-	-	(574)
於2022年6月30日 (未經審核)	146	17,697*	21,895*	39,738	-	5,335	45,073

\* 於2023年6月30日及2022年6月30日，該等儲備賬包括分別為人民幣385.30億元及人民幣395.92億元的綜合儲備。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
<b>經營活動產生的現金流量</b>		
營運資金變動前的經營現金流量	2,424	2,334
發展中待售物業及待售物業減少	2,775	1,508
應收賬款、按金及預付款項增加	(1,027)	(267)
合約資產減少	88	166
應付賬款、已收按金及應計費用減少	(491)	(1,838)
合約負債減少	(1,547)	(1,794)
營運資金的其他變動	(39)	(22)
經營產生的現金	2,183	87
已付稅項	(1,316)	(2,183)
經營活動產生/(使用)的現金淨額	867	(2,096)
<b>投資活動產生的現金流量</b>		
已收利息	125	91
添置投資物業	(142)	(168)
向合營公司的貸款	(43)	(132)
於合營公司的投資	(951)	(50)
一間合營公司還款	180	–
來自一間合營公司的股息	139	–
其他投資現金流量	10	(36)
投資活動使用的現金淨額	(682)	(295)

## 中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2023年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
償還來自一名非控股股東的貸款	-	(69)
償還租賃負債	(6)	-
發行證券化安排收款	4,390	-
償還證券化安排收款	(10)	-
提取銀行借貸	3,551	4,789
償還銀行借貸	(8,109)	(3,548)
已抵押銀行存款增加	(522)	(2,100)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具	401	(188)
已付利息	(1,180)	(822)
支付股息	(466)	(574)
分派予永久資本證券持有者	-	(128)
向附屬公司非控股股東支付股息	(33)	(33)
非控股股東注資	21	-
向非控股股東支付資本削減款項	(156)	(250)
贖回永久資本證券	-	(3,999)
一間聯營公司所提供的貸款	250	2,800
<b>融資活動使用的現金淨額</b>	<b>(1,869)</b>	<b>(4,122)</b>
<b>現金及現金等值物的減少淨額</b>	<b>(1,684)</b>	<b>(6,513)</b>
<b>期初現金及現金等值物</b>	<b>11,176</b>	<b>17,284</b>
外匯匯率波動的淨影響	33	104
<b>期末現金及現金等值物</b>	<b>9,525</b>	<b>10,875</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	9,525	10,875

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

## 1. 一般事項

截至2023年6月30日止6個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)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。中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表所需的全部資料及披露，且應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

## 2. 會計政策變動及披露

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2022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，惟以下於本財政資料期間首次生效之新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之採納除外。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合約
國際財務報告準則第17號的修訂	首次應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號—比較資料
國際會計準則第1號的修訂及 國際財務報告準則實務說明第2號	披露會計政策
國際會計準則第8號的修訂	有關會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—支柱二法規架構

### 適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- 國際會計準則第1號的修訂要求實體披露重要會計政策資訊，而非重大會計政策。在連同載入實體財務報告的其他資訊一併考量時，倘合理預期會計政策資訊將會影響以財務報表作一般用途的主要使用者對該等財務報表基準作出的決定，則有關資訊屬重大資訊。國際財務報告準則實務說明第2號的修訂提供有關如何應用會計政策披露的重要性概念之非強制性指引。本集團自2023年1月1日起應用該等修訂。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響，惟預期將會影響本集團年度綜合財務報表的會計政策披露。
- 國際會計準則第8號的修訂澄清會計估計變動及會計政策變動之間的區分。會計估計界定為財務報表中面對計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入值以進行會計估計。本集團已將該等修訂應用於2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計的政策調整至與該等修訂一致，該等修訂對本集團財務狀況或表現並無任何影響。
- 國際會計準則第12號的修訂「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」收窄國際會計準則第12號的初始確認豁免的範圍，導致不再適用於引起相同應課稅及可扣減臨時差異(例如租賃及除役責任)的交易。因此，實體需要就該等交易產生臨時差異確認遞延稅項資產(前提是充足應課稅溢利)及遞延稅項負債。本集團已就截至2022年1月1日租賃相關臨時差異應用該等修訂，而任何累計影響確認為於該日對保留溢利或權益其他組成部分(如適用)的調整。此外，本集團已將該等修訂提前應用於2022年1月1日或之後發生的交易(租賃除外)。該等修訂對本集團財務報表並無任何重大影響。

## 2. 會計政策變動及披露(續)

### 適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下(續)：

- (d) 國際會計準則第12號的修訂「國際稅務改革—支柱二法規架構」引入實施經濟合作暨發展組織公佈的支柱二法規架構引起的遞延稅項確認與披露的強制性臨時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以協助財務報表使用者更好地了解實體承擔的支柱二所得稅，包括於支柱二法規生效期間獨立披露支柱二所得稅相關即期稅項，以及於該法規實施或大致上實施惟尚未生效期間有關該等實體承擔的支柱二所得稅的已知或合理估計資料。實體需要披露有關2023年1月1日或之後開始的年度期間該等實體承擔的支柱二所得稅資料，惟無須披露截至2023年12月31日或之前止任何中期期間的相關資料。本集團追溯應用該等修訂。由於本集團並非屬於支柱二法規架構範圍內，該等修訂對本集團並無任何影響。

## 3A. 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	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	4,662	2,449
<b>物業管理：</b>		
物業管理費收入	273	251
<b>建築</b>	145	448
<b>其他</b>	220	176
	<b>5,300</b>	<b>3,324</b>
<b>地區市場：</b>		
上海	4,966	2,484
武漢	243	731
佛山	64	64
重慶	16	36
南京	11	9
	<b>5,300</b>	<b>3,324</b>
<b>收入確認時間點</b>		
於特定時間點	4,662	2,449
隨時間	638	875
	<b>5,300</b>	<b>3,324</b>

### 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6月30日止6個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	4,662	2,449
物業管理：		
物業管理費收入	273	251
建築	145	448
其他	220	176
客戶合約產生的收入	5,300	3,324
物業投資		
投資物業已收租金收入	1,020	987
租金相關收入	111	104
	6,431	4,415

### 3B. 分部資料

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下四大主要報告分部：

- 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 – 提供物業日常管理服務
- 建築 – 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程

### 3B. 分部資料(續)

截至2023年6月30日止6個月(未經審核)

	報告分部					其他 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	物業管理 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元		
分部收入							
本集團分部收入	4,662	1,131	273	145	6,211	220	6,431
分部業績							
本集團分部業績	1,658	732	42	7	2,439	16	2,455
利息收入							188
應佔聯營公司及 合營公司業績							689
財務費用， 包括匯兌差額							(1,068)
其他收益及虧損							(185)
未分類收入							21
未分類開支							(230)
稅項前溢利							1,870
稅項							(957)
期間溢利							913

### 3B. 分部資料(續)

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

	報告分部					其他 人民幣 萬元	綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	物業管理 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元		
<b>分部收入</b>							
本集團分部收入	2,449	1,091	251	448	4,239	176	4,415
<b>分部業績</b>							
本集團分部業績	1,472	854	34	124	2,484	3	2,487
利息收入							115
應佔聯營公司及 合營公司業績							(73)
財務費用， 包括匯兌差額							(1,176)
其他收益及虧損							(134)
未分類收入							12
未分類開支							(204)
稅項前溢利							1,027
稅項							(248)
期間溢利							779

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔聯營公司及合營公司業績、其他收益及虧損、財務費用(包括匯兌差額)以及其他未分類收入/開支之各分部所賺取之溢利。此乃報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

#### 4. 其他收入、其他收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	108	91
向合營公司貸款的利息收入	80	24
已收地方政府補貼	17	8
其他	5	4
	210	127
其他收益及虧損		
對沖活動產生的成本	(8)	(173)
衍生金融工具公平值變動(虧損)/收益	(163)	58
物業及設備撥備減值虧損	(68)	-
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	-	(15)
其他	54	(4)
	(185)	(134)

#### 5. 財務費用，包括匯兌差額

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
借貸之利息	730	479
優先票據之利息	387	358
租賃負債之利息開支	1	2
利息開支總額	1,118	839
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	(109)	(151)
列入損益表之利息開支	1,009	688
匯兌虧損淨額	21	477
其他	38	11
	1,068	1,176

## 6. 稅項前溢利

本集團稅項前溢利已扣除/(計入)

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
物業及設備折舊	61	59
使用權資產折舊	3	4
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及其他福利	29	32
	31	34
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	528	512
退休福利成本	25	22
	553	534
僱員福利開支總額	584	568
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	(52)	(48)
	532	520
應收賬款撥備減值虧損	-	15
已售物業成本確認為開支	2,869	848
撥備/(撥回)待售物業減值虧損 (包含在「銷售成本」中)	27	(2)
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	3	8

## 7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
香港利得稅		
– 期間支出	8	5
中國企業所得稅		
– 期間支出	348	161
遞延稅項		
– 期間支出/(抵免)	177	(359)
中國土地增值稅		
– 期間支出	294	311
中國預提所得稅		
– 期間支出	130	130
	<b>957</b>	<b>248</b>

本集團於香港產生的期內估計應課稅溢利已按稅率 16.5% 就香港利得稅作出撥備。

本集團各中國公司的期內估計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	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
已支付2022年末期股息每股港幣6.4仙 (2022年：已支付2021年末期股息每股港幣8.4仙)	466	574

經考慮本期間本集團的財務表現，董事會建議派發2023年中期股息每股港幣3.2仙(2022年上半年：每股港幣3.6仙)。

## 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	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
用以計算每股基本/攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔期間溢利	618	450

### 股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2023年 百萬 (未經審核)	2022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))	8,009	8,044
潛在攤薄普通股股份的影響(附註(b))	-	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,009	8,044
每股基本盈利(附註(c))	人民幣7.7分 港幣8.7仙	人民幣5.6分 港幣6.7仙
每股攤薄盈利(附註(c))	人民幣7.7分 港幣8.7仙	人民幣5.6分 港幣6.7仙

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以附註20所載股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股(截至2022年6月30日止6個月：17,710,250股)股份後計算得出。
- (b) 由於尚未行使購股權的行使價高於截至2022年6月30日止6個月本公司股份的市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響。所有購股權已於2022年7月3日失效。
- (c) 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2023年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.1253元及截至2022年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.2034元換算。

## 10. 投資物業

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	47,294	47,193
在建或發展中投資物業		
以公平值列示	4,483	4,297
以成本列示	77	91
	4,560	4,388
投資物業 — 使用權資產分租	79	84
	51,933	51,665

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2023年1月1日 (經審核)	47,193	4,297	91	84	51,665
增加	21	256	7	—	284
於建設開展時轉撥	—	21	(21)	—	—
轉撥自物業及設備	72	—	—	—	72
於損益確認的公平值 增值/(減值)	8	(91)	—	(5)	(88)
於2023年6月30日 (未經審核)	47,294	4,483	77	79	51,933
於2022年1月1日 (經審核)	44,499	6,303	416	93	51,311
增加	35	195	3	—	233
轉撥至物業及設備	(45)	—	—	—	(45)
轉撥自物業及設備	39	—	—	—	39
於損益確認的公平值 增值/(減值)	55	14	—	(5)	64
於2022年6月30日 (未經審核)	44,583	6,512	419	88	51,602

## 10. 投資物業(續)

本集團於2023年6月30日及2022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。

就已完工投資物業與投資物業分租使用權資產而言，估值乃採用收益法—年期及復歸法進行，將租賃時間表之淨收入於以資本化計算，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。

就按公平值計量的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、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和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和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

於2023年6月30日，本集團已抵押賬面值合共人民幣334.44億元(2022年：人民幣324.91億元)的投資物業以取得授予本集團的銀行融資(附註21)。

## 11. 於聯營公司的權益/聯營公司欠款/聯營公司所提供貸款/應付聯營公司款項

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	7,615	7,615
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司間交易的影響	1,204	417
– 應佔一間聯營公司的其他全面開支	(14)	(22)
	<b>8,805</b>	8,010
聯營公司欠款 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	308	193
應付聯營公司款項 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	478	557
	<b>478</b>	557
一間聯營公司所提供貸款 — 非即期		
– 無抵押、按3.65%至3.85%的固定利率計息	5,825	5,575
	<b>5,825</b>	5,575

## 12. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司所提供貸款/合營公司欠款/ 應付合營公司款項

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	11,825	10,874
– 減值撥備	(376)	(376)
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司交易的影響	(26)	99
– 應佔一間合營公司的其他全面開支	(33)	(6)
	<b>11,390</b>	<b>10,591</b>
向合營公司的貸款 — 非即期		
– 無抵押、按7.00%的固定利率計息	895	918
合營公司欠款 — 非即期		
– 無抵押、免息	1,758	1,645
	<b>14,043</b>	<b>13,154</b>
向合營公司的貸款 — 即期		
– 無抵押、按3.65%至7.00%的固定利率計息	4,804	4,690
合營公司欠款 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	81	236
	<b>4,885</b>	<b>4,926</b>
應付合營公司款項 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	149	45
一間合營公司所提供的貸款 — 即期		
– 無抵押、按3.65%的固定利率計息	86	–
	<b>235</b>	<b>45</b>

### 13. 應收賬款、按金及預付款項

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款(附註(b))		
– 應收租金	316	298
即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款(附註(b))		
– 應收租金	106	140
– 商品和服務	238	160
– 經營租賃應收款項	77	84
拆遷費用的預付款項(附註(a))	1,597	640
出售一間聯營公司及一間合營公司的應收款項	26	123
其他按金、預付款項及應收款項	382	434
可收回增值稅	28	22
	<b>2,454</b>	<b>1,603</b>

附註：

(a) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

(b) 貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議條款已到期、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、應清償的經營租賃應收款項；
- (iii) 授予客戶40日信貸期的建築收入產生的應收款項；及
- (iv) 應收租金來自免租期，並於租期按直線法計算及攤銷。

於2023年6月30日及2022年12月31日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣2.38億元及人民幣1.60億元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣7.37億元(2022年：人民幣6.82億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中74%(2022年：65%)未逾期，13%(2022年：14%)的逾期天數少於90日，13%(2022年：21%)的逾期天數超過90日。

於逾期結餘中，人民幣9,500萬元(2022年：人民幣1.45億元)逾期已超過90日或更長時間，本公司董事根據每名客戶的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

## 14. 合約資產

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
建築	234	322

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。

本集團的建築合約載有付款時間表，規定一旦於建築期內達致某些指定工程進度時，便須支付進度付款。本集團一般能達成指定工程進度，因此有權利在取得進度證明、結算信函或付款通知時向客戶出具發票。

## 15. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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(附註)	2,590	3,103
土地及應付拆遷成本	718	783
契稅及其他應付稅項	99	81
投資物業租金的已收按金及預收款項	441	382
應付增值稅	221	109
合約負債產生的增值稅	232	322
其他應付賬款及應計費用	654	531
	<b>4,955</b>	<b>5,311</b>
非即期部分包括以下項目：		
土地及應付拆遷成本	45	45
投資物業租金的已收按金及預收款項	533	515
	<b>578</b>	<b>560</b>

附註：

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25.90億元(2022年：人民幣31.03億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中96%(2022年：92%)的賬齡少於30日，2%(2022年：7%)的賬齡介乎31日至90日，2%(2022年：1%)的賬齡超過90日。

## 16. 優先票據

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於期/年初	13,255	12,116
期/年內應計利息	387	745
減：已付利息	(375)	(728)
匯兌調整	495	1,122
於期/年末	13,762	13,255
減：流動負債項下於一年內到期的款項	3,625	3,491
於期/年末及於一年後到期的款項	10,137	9,764

於2023年6月30日，優先票據實際年利率介乎5.50%至6.26%（2022年：5.50%至6.26%）。優先票據為無抵押，並由本公司擔保。

## 17. 證券化安排收款

於2023年4月27日，本公司全資附屬公司上海瑞橋房地產發展有限公司按面值100%取得證券化安排項下融資（「證券化安排收款」），本金總額為人民幣44.01億元，包括(i)人民幣44.00億元，按固定年票息率3.9%計息，每季進行分派，及(ii)人民幣100萬元，並無年票息率。證券化安排收款於上海證券交易所上市，將會分期償付直至2041年3月26日為止。證券化安排收款為以上海瑞橋房地產發展有限公司持有的若干商業資產及其日後若干租金收入作抵押的資產抵押證券。

## 18. 衍生金融工具

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	66	28
未指定為對沖工具的貨幣遠期合約	-	442
指定為對沖工具的利率掉期	2	22
	68	492
就財務報表呈列：		
流動資產	68	492
流動負債	-	-

## 19. 儲備

	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	其他儲備 人民幣 百萬元	物業重估 儲備 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2023年1月1日 (經審核)	18,052	122	(135)	-	10	(1,015)	(11)	(225)	110	16,908
換算海外業務 產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(638)	-	-	-	(638)
因貨幣遠期合約 由對沖儲備 重新分類至 溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	(39)	-	-	(39)
指定為現金流量 對沖貨幣遠期 合約公平值 變動的有效部分	-	-	-	-	-	-	67	-	-	67
轉撥自物業及設備至 已完工投資物業之 重估盈餘，已扣稅	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
應佔一間聯營公司 及一間合營公司 其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)
期間其他全面總開支	-	-	-	-	-	(638)	28	(19)	3	(626)
於2023年6月30日 (未經審核)	18,052	122	(135)	-	10	(1,653)	17	(244)	113	16,282

## 19. 儲備(續)

	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	其他儲備 人民幣 百萬元	物業重估 儲備 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2022年1月1日 (經審核)	18,078	122	(135)	3	10	(117)	(111)	(183)	104	17,771
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
因貨幣遠期合約 由對沖儲備 重新分類至 溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	(558)	-	-	(558)
指定為現金流量 對沖貨幣遠期 合約公平值 變動的有效部分	-	-	-	-	-	-	455	-	-	455
指定為現金流量 對沖利率掉期的 公平值變動的 有效部分	-	-	-	-	-	-	35	-	-	35
轉撥自物業及設備至 已完工投資物業之 重估盈餘，已扣稅	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
應佔一間聯營公司及 一間合營公司 其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(51)	-	(51)
期間其他全面總開支	-	-	-	-	-	1	(68)	(51)	6	(112)
贖回永久資本證券	-	-	-	-	-	-	-	38	-	38
於2022年6月30日 (未經審核)	18,078	122	(135)	3	10	(116)	(179)	(196)	110	17,697

## 20. 以股份付款的交易

### 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2015年，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。

於2023年6月30日，17,710,250股(2022年12月31日：17,710,250股)股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

## 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：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	33,444	32,491
物業及設備	33	34
使用權資產	6	6
發展中待售物業	777	687
應收賬款	175	126
銀行存款	2,714	2,192
	<b>37,149</b>	<b>35,536</b>

## 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：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	158	296
發展中待售物業的開發成本	407	255
於合營公司的投資	4,487	5,220
	<b>5,052</b>	<b>5,771</b>

### (b) 或然負債

於2023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15.82億元(2022年12月31日：人民幣19.83億元)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證書作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

於釐定是否須就本集團金融擔保合約確認虧損撥備時，本公司董事就所需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。

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無重大影響，因擔保金額遠低於物業價值。如果客戶違約，本集團將獲得物業的所有權，而本公司董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2023年6月30日的簡明綜合財務狀況表確認任何價值。倘實際發生的支出與預期支出有差異，虧損撥備將在簡明綜合財務資料中予以確認。

## 23. 有關連人士交易

除簡明綜合財務資料其他章節所披露的有關連人士交易及結餘外，本期間及過往期間本集團與其他有關連人士進行的交易如下：

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
<i>Shui On Company Limited</i> (「SOCL」)(附註1)及其附屬公司 (本集團的附屬公司除外)		
租金開支	2	2
翻新開支	1	1
支付服務成本	1	2
<i>瑞安建業有限公司</i> (「瑞安建業」)(附註2)及其附屬公司 (即SOCL的附屬公司)		
租金及樓宇管理費收入	1	—
<i>鷹君集團有限公司</i> (「鷹君」)(附註3)及其附屬公司		
租金及樓宇管理費收入	2	2
聯營公司		
工程服務收入	1	—
房地產資產管理服務收入	17	18
利息開支	108	81
租金及樓宇管理費開支	2	7
合營公司		
利息收入	80	24
房地產資產管理服務收入	49	50
項目管理服務收入	51	48
工程服務收入	83	30
租金及樓宇管理費收入	1	1
顧問服務收入	4	4
收回服務成本	21	14
利息開支	1	—
附屬公司非控制股東		
管理服務費開支	10	9
高級管理層		
短期福利	83	83

附註：

- Shui On Company Limited 為一間於英屬維爾京群島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。
- 瑞安建業有限公司為SOCL的一間附屬公司，其於香港聯交所上市。
- 鷹君集團有限公司為一間香港聯交所上市公司。羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司的一名主要股東，彼為羅康瑞先生的聯繫人，羅康瑞先生為本公司主席兼執行董事。

該等交易乃根據訂約各方互相協定的條款及條件進行。

## 24. 批准中期簡明綜合財務資料

中期簡明綜合財務資料已於2023年8月22日經董事會批准及授權刊發。

## 中期股息

本公司董事會(「董事會」)宣佈約於2023年9月22日派發截至2023年6月30日止6個月之中期股息每股港幣3.2仙(2022年：每股港幣3.6仙)，合計約人民幣2.37億元(2022年：人民幣2.56億元)，予於2023年9月8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2023年9月8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辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

## 董事於證券的權益

於2023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				權益佔本公司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	合計	
羅康瑞先生 (「羅先生」)	–	1,849,521 (附註1)	4,511,756,251 (附註2)	4,513,605,772	56.23%
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	–	–	4,511,756,251 (附註2)	4,511,756,251	56.21%
王穎女士 (「王女士」)	670,500	–	–	670,500	0.008%
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」)及 New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產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2023年6月30日當日由SOCL持有63.27%)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) 該等百分比乃根據2023年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,027,265,324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				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	合計	
羅先生	–	312,000 (附註1)	236,309,000 (附註2)	236,621,000	63.36%
羅女士	–	–	236,309,000 (附註2)	236,309,000	63.27%

附註：

- (1) 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。
- (2) 該等股份由SOCL實益擁有。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。
- (3) 該等百分比乃根據2023年6月30日瑞安建業已發行的股份總數(即373,452,164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	33,100,000美元 (附註1)
		家族權益	3,400,000美元 (附註2)
羅女士	SODH	全權信託受益人	33,100,000美元 (附註1)
孫希灝先生 (「孫先生」)	SODH	個人權益	200,000美元

附註：

- (1) 該等債券由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安建業及瑞安投資分別持有之2,000,000美元債券及31,100,000美元債券，而瑞安建業於2023年6月30日由SOCL持有63.27%。瑞安投資為SOCL之間接全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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債券的權益。
- (2) 該等債券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，羅先生被視為擁有該等債券的權益。

除上文所披露者外，於2023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權益或淡倉。

## 主要股東於證券的權益

於2023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	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註4)
羅太太	家族及個人權益	4,513,605,772 (附註1及3)	56.23%
匯豐信託	信託人	4,511,756,251 (附註2及3)	56.21%
Bosrich	信託人	4,511,756,251 (附註2及3)	56.21%
SOCL	受控制法團權益	4,511,756,251 (附註2及3)	56.21%

附註：

- (1) 該等股份包含1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,511,756,251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4,511,756,251股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有的1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2023年6月30日當日由SOCL持有63.27%)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。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。
- (4) 該等百分比乃根據2023年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,027,265,324股股份)計算。

除上文所披露者外，於2023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。

## 購股權計劃及股份獎勵計劃

### 購股權計劃

本公司已於2017年5月24日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，為期10年，自採納日期起至2027年5月23日止。自採納購股權計劃以來並無據此授出購股權。

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於採納日期本公司已發行股份的10%或本公司不時已發行股份的30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於截至2023年6月30日止6個月的期間開始及結束時，據此可予發行的股份數目為802,663,018股。

## 股份獎勵計劃

本公司已於2015年4月1日採納了關連僱員股份獎勵計劃及僱員股份獎勵計劃(統稱「股份獎勵計劃」)。關連僱員股份獎勵計劃是為行政總裁、董事或僱員(為本公司關連人士)採納。僱員股份獎勵計劃則為僱員(為關連僱員股份獎勵計劃所涵蓋人士以外)採納。

於2015年4月1日，本公司已分別根據關連僱員股份獎勵計劃授出合共17,149,000股本公司獎勵股份予本集團的15位關連僱員<sup>(附註)</sup>以及根據僱員股份獎勵計劃授出合共7,705,000股本公司獎勵股份予本集團的13位僱員(零代價)。

獎勵股份應基於由2014年至2016年期間內達成本集團的業績及個人表現的條件後歸屬。主要業績衡量指標參考了本集團的財務業績及戰略增長。上文所披露的所有獎勵股份於2015年至2019年期間分批歸屬或失效。於截至2023年6月30日止6個月的期間開始及結束時，概無根據股份獎勵計劃授出但未歸屬獎勵。

除上文所披露者外及截至2023年6月30日，概無根據股份獎勵計劃向本集團任何關連僱員及僱員授出任何獎勵。於截至2023年6月30日止6個月內，概無根據股份獎勵計劃的獎勵註銷或失效。

本公司不得再授出任何獎勵致使根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份總數超過本公司不時已發行股份總數的5%。自股份獎勵計劃採納以來，7,143,750股本公司獎勵股份(不包括已失效及由股份獎勵計劃信託持有17,710,250股股份，其中13,725,875股股份為根據關連僱員股份獎勵計劃授出及3,984,375股股份為根據僱員股份獎勵計劃授出)已使用該計劃的授權。因此，於截至2023年6月30日止6個月的期間開始及結束時，按本公司當時的已發行股份計算，根據股份獎勵計劃可授出的獎勵股份，總數均為394,219,516股獎勵股份。

於截至2023年6月30日止6個月內，根據購股權計劃及股份獎勵計劃授出的購股權及獎勵可予發行的股份數目除以截至2023年6月30日止6個月已發行股份的加權平均數並不適用，由於在此期間內並無授出購股權或獎勵。

附註：本集團的15位關連僱員為尹焯強先生、黃勤道先生、鄧嘉華先生、陳永明先生、王穎女士、郭慶先生、黃金綸先生、陳建宏先生、梁達文先生、李劍鋒先生、文德純先生、張斌先生、張穎嫻女士、吳君傲先生及黎國輝先生。尹焯強先生、黃勤道先生、鄧嘉華先生、陳永明先生、陳建宏先生、吳君傲先生及黎國輝先生已離開本集團。郭慶先生於2018年離開本集團並於2022年重新加入本集團。授出予郭先生但未歸屬的獎勵股份於2018年彼離開本集團時已失效。

## 企業管治

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 所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)中所載列的所有適用守則條文，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。

### 遵守企業管治守則

於截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用守則條文。惟下文「股東周年大會」一節內所列的偏離除外。

### 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 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 2023 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，本公司已制定及採納有關僱員(按上市規則之定義)進行證券交易的守則，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 2023 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守則。

### 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。蘇錦樑先生(「蘇先生」)及黎韋詩女士(「黎女士」)獲委任為本公司獨立非執行董事，自 2023 年 7 月 1 日起生效。繼邵大衛先生於 2023 年 5 月 24 日舉行之股東周年大會(「2023 年股東周年大會」)結束後退任本公司獨立非執行董事後，並於本報告日期，董事會共由十二名成員組成，包括四名執行董事和八名獨立非執行董事。

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性別、技巧、經驗及不同視野之間作出的適當平衡。

此外，董事會及管理層的職能已確立並以書面訂明，以向本公司管理層授予日常營運職責。

## 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，分別由羅先生及王女士擔任。主席及行政總裁的職責分工已確立並以書面訂明，該副本已刊載於本公司網站。

## 董事委員會

董事會共設有五個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會、可持續發展委員會及策略委員會，委以職權範圍以監督本公司的特定事務。

### 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、費用及聘用條款，並就委任、重新委任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四名成員組成，即白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士(「麥卡錫博士」)、吳港平先生(「吳先生」)及蘇先生，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，彼具備合適的專業資格、會計與相關的財務管理專長。

審核及風險委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採納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。

薪酬委員會由三名成員組成，即黎定基先生、羅先生及白國禮教授。黎定基先生及白國禮教授為獨立非執行董事。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。

提名委員會由三名成員組成，即沈達理先生、白國禮教授及羅女士。沈達理先生及白國禮教授為獨立非執行董事。提名委員會的主席為沈達理先生。

## 可持續發展委員會

可持續發展委員會負責通過提供有關可持續發展趨勢及市場慣例的見解，協助董事會創造更高的股東價值，並就發展及落實本集團可持續發展策略及遵守上市規則所載的《環境、社會及管治(「ESG」)報告指引》或同等指引、應用指引或守則(經不時修訂)及其他第三方的ESG披露要求，向董事會提出建議。

可持續發展委員會由五名成員組成，即吳雅婷女士(「吳女士」)、麥卡錫博士、黎女士、羅女士及王女士。吳女士、麥卡錫博士及黎女士為獨立非執行董事。可持續發展委員會主席為吳女士。

## 策略委員會

策略委員會負責本集團長期戰略定位、遠景規劃、中長期挑戰提供指導以及檢討近期至中期戰略重點制定，並向董事會提出建議。

策略委員會由七名成員組成，即羅先生、沈達理先生、白國禮教授、黎定基先生、吳先生、羅女士及孫先生。沈達理先生、白國禮教授、黎定基先生及吳先生為獨立非執行董事。策略委員會聯席主席為羅先生及沈達理先生。

## 董事的入職、培訓及持續發展

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2023年6月30日止6個月內，董事出席了由本公司舉辦的三場培訓活動以及閱覽了由本公司提供的兩篇ESG相關文章及聯交所有關優化氣候信息披露的諮詢文件。

除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問舉辦的論壇及研討會，以持續專業發展。

## 股東周年大會

董事會主席、大部分董事、審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會、可持續發展委員會及策略委員會的主席(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本公司2023年股東周年大會，該大會提供了有用的平台，讓股東與董事會交流意見。企業管治守則的守則條文C.1.6條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。沈達理先生及吳女士為獨立非執行董事，因其他事務而未能出席2023年股東周年大會。除上述外，所有獨立非執行董事均出席了2023年股東周年大會。

## 購買、出售或贖回/註銷上市證券

於截至2023年6月30日止6個月內，本公司或其附屬公司概無購買、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2019年11月12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3億美元5.75% 2023年到期之優先票據(「2023 SODH票據」)訂立書面協議(「2023 SODH契約」)，2023 SODH票據已據此予以發行。2023 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2023 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2023 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年11月12日之公佈內。於2020年11月24日，本公司及SODH與瑞士銀行香港分行訂立購買協議有關進一步發行2億美元5.75% 2023年到期之優先票據(「額外美元票據」)，其與2023 SODH票據合併並組成單一系列票據。額外美元票據根據2023 SODH契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年12月2日之公佈內。

於2020年3月3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4億美元5.50% 2025年到期之優先票據(「2025 SODH票據」)訂立書面協議(「2025 SODH契約」)，2025 SODH票據已據此予以發行。2025 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2025 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2025 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年3月3日之公佈內。

於2020年2月20日，SODH向5億美元5.70% 2021年到期之優先票據(「2021票據」)及5億美元6.25% 2021年到期之優先票據(「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64,972,000美元以供交換2021票據及24,942,000美元以供交換2021 SODH票據。根據交換要約，89,914,000美元新票據已發行，其與2025 SODH票據構成一個系列，使得2025 SODH票據之本金總額達489,914,000美元。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年2月20日、2020年2月21日、2020年3月2日及2020年3月3日之公佈內。

於2020年8月24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6.15% 2024年到期之優先票據(「2024 SODH票據」)訂立書面協議(「2024 SODH契約」)，2024 SODH票據已據此予以發行。2024 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2024 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2024 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年8月24日之公佈內。

於2021年6月29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4億美元5.50% 2026年到期之優先票據(「2026 SODH票據」)訂立書面協議(「2026 SODH契約」)，2026 SODH票據已據此予以發行。2026 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2026 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2026 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2021年6月29日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2023 SODH票據、2024 SODH票據、2025 SODH票據及2026 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2023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46.19億元。

## 僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，瑞安房地產僱員人數為3,084人(2022年12月31日：3,098人)，其中包含物業管理人員1,541人(2022年12月31日：1,545人)，建築及裝修業務人員151人(2022年12月31日：172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。

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

羅康瑞先生(主席)  
羅寶瑜女士  
王穎女士(行政總裁)  
孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)

#### 獨立非執行董事

白國禮教授  
麥卡錫·羅傑博士  
黎定基先生  
沈達理先生  
吳雅婷女士  
吳港平先生  
蘇錦樑先生  
黎韋詩女士

### 審核及風險委員會

白國禮教授(主席)  
麥卡錫·羅傑博士  
吳港平先生  
蘇錦樑先生

### 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

沈達理先生(主席)  
白國禮教授  
羅寶瑜女士

### 可持續發展委員會

吳雅婷女士(主席)  
麥卡錫·羅傑博士  
黎韋詩女士  
羅寶瑜女士  
王穎女士

### 策略委員會

羅康瑞先生(聯席主席)  
沈達理先生(聯席主席)  
白國禮教授  
黎定基先生  
吳港平先生  
羅寶瑜女士  
孫希灝先生

### 公司秘書

黃金綸先生

### 核數師

安永會計師事務所  
註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

富而德律師事務所  
孖士打律師行

### 註冊辦事處

One Nexus Way  
Camana Bay  
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

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A, Block 3  
Building D  
P.O. Box 1586  
Gardenia Court  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-1100  
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

交通銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
大華銀行

### 股份代號

272

### 網址

www.shuionland.com

### 投資者關係

方蘊蕎女士  
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

