

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。



## 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公司)  
(股份代號：272)

### 2016年中期業績公佈

#### 摘要

- 截至2016年6月30日止上半年本集團錄得強勁銷售業績。合約物業銷售額（包括大連聯營公司的物業銷售）及其他資產處置的貢獻，較2015年上半年的32.63億元上升410%至人民幣166.42億元。已售及預售的總建築面積為740,200平方米，平均售價為每平方米人民幣22,500元。截至2016年6月30日，已鎖定銷售額合計達人民幣213.25億元（包括出售商業物業和大連聯營公司的銷售貢獻），總建築面積為717,000平方米。這些物業將於2016年下半年及其後交付。
- 於回顧期間，集團毛利和經營溢利增長，經營業績穩健。毛利較去年同期增長32%達人民幣7.61億元，經營溢利較去年同期增長89%。2016年上半年的毛利率較2015年上半年上升16個百分點至45%。
- 2016年上半年營業額為人民幣16.81億元，而2015年上半年為人民幣20.27億元，下跌主要由於2016年上半年住宅項目確認銷售的貢獻減少所致。租金及相關收入由2015年上半年的人民幣7.36億元增長3%至人民幣7.59億元。除被確認為營業額的物業銷售外，本集團亦完成人民幣77.91億元的物業銷售和其他資產處置，包括出售上海太平橋企業天地3號、佛山嶺南天地第4號地塊和其他出售。
- 2016年上半年的期間溢利為人民幣11.28億元，而2015年上半年的溢利為人民幣15.35億元。2016年上半年的股東應佔溢利為人民幣7.68億元。溢利較低的第一個主要原因是2016年上半年投資物業公平值增值減少約81%至人民幣5.19億元，而2015年上半年為人民幣27.97億元。因計及企業天地1號和2號之實際交易售價，2015年上半年投資物業公平值增值較高。溢利較低的第二個主要原因是人民幣貶值而造成匯兌虧損（已實現及未實現）人民幣3.50億元。
- 本集團於2016年上半年的核心溢利為人民幣13.21億元，主要來自出售上海企業天地3號的重大貢獻。
- 截至2016年6月30日，本集團總資產為人民幣1,189.14億元。本集團的現金及銀行存款總額為人民幣113.16億元，淨資產負債率為75%，較2015年12月31日減少6%，較2015年6月30日減少12%。

網頁：[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)

## 業務回顧—行政摘要

**強勁的銷售活動：**截至 2016 年 6 月 30 日止上半年本集團錄得強勁的物業銷售業績。合約物業銷售（包括住宅物業銷售和商業物業銷售）及其他資產處置，總額達人民幣 166.42 億元，較 2015 年上半年的人民幣 32.63 億元上升 410%，其中住宅物業銷售佔銷售總額的 62%。2016 年上半年的平均售價為每平方米人民幣 22,500 元，較 2015 年上半年的每平方米人民幣 16,300 元上升 38%。

截至 2016 年 6 月 30 日，已鎖定銷售額（包括出售商業物業和大連聯營公司的銷售貢獻）合計達人民幣 213.25 億元，總建築面積為 717,000 平方米。這些物業將於 2016 年下半年及其後交付。此外截至 2016 年 6 月 30 日，共有總建築面積 52,400 平方米的物業已獲認購但尚未簽約，認購總金額為人民幣 29.38 億元。

**採取輕資產策略完成重大交易：**本集團亦完成人民幣 77.91 億元的物業銷售和其他資產處置，包括出售上海太平橋企業天地 3 號、佛山嶺南天地第 4 號地塊和其他出售。展望未來，本集團將繼續在適當時候出售資產，以釋放集團所持物業組合的價值，並加快資產周轉和資金循環。

**經營業績穩健：**2016 年上半年，本集團錄得營業額人民幣 16.81 億元，其中物業銷售收入為人民幣 7.28 億元，佔總營業額的 43%；租金及相關收入（包括酒店經營收入）為人民幣 7.95 億元，佔總營業額的 47%。人民幣 1.58 億元的營業額來自建築業務和其他業務的貢獻。營業額下降的主要原因是於回顧期間住宅完工量減少。

儘管如此，毛利和經營溢利的增長表明集團的經營業績穩健。毛利較去年同期增長 32% 達人民幣 7.61 億元，經營溢利較去年同期增長 89%。2016 年上半年毛利率較 2015 年上半年上升 16 個百分點至 45%。

於 2016 年上半年，本集團錄得餘下投資物業組合的公平值增值淨額合計人民幣 5.19 億元。上海瑞虹新城的投資物業公平值增值總金額為人民幣 4.20 億元，佔總公平值增值額的 81%，主要來自「月亮灣」（瑞虹天地第 3 號地塊）的公平值增值。本集團持有以公平值計價的投資物業的可供出租及可供銷售建築面積共達 1,631,000 平方米，佔本集團總土地儲備（不包括大連聯營公司的土地儲備）的 26%。

**溢利下降主要原因是公平值增值較低和匯兌損失：**2016 年上半年的期間溢利為人民幣 11.28 億元，而 2015 年上半年為人民幣 15.35 億元。2016 年上半年的股東應佔溢利為人民幣 7.68 億元，而 2015 年上半年為人民幣 11.95 億元。溢利較低的第一個主要原因是 2016 年上半年投資物業公平值增值減少約 81% 至人民幣 5.19 億元，而 2015 年上半年為人民幣 27.97 億元。因計及企業天地 1 號和 2 號之實際交易售價，2015 年上半年投資物業公平值增值較高。溢利較低的第二個主要原因是人民幣貶值而造成匯兌虧損（已實現及未實現）人民幣 3.50 億元。

本集團於 2016 年上半年的核心溢利為人民幣 13.21 億元，主要來自出售上海企業天地 3 號的重大貢獻。為釋放所持物業組合的價值，本集團將繼續發掘出售商業物業的機會。

**優化資產負債表：**截至 2016 年 6 月 30 日，本集團總資產為人民幣 1,189.14 億元，現金及銀行存款總額為人民幣 113.16 億元，淨資產負債率為 75%，較 2015 年 12 月 31 日減少 6%，較 2015 年 6 月 30 日減少 12%。

## 物業銷售

### 已確認物業銷售及其他資產處置

下表呈列各項目於 2016 年上半年及 2015 年上半年已確認銷售的情況（經扣除營業/增值稅及其他附加稅項後呈列，如適用）：

項目	2016 年上半年			2015 年上半年		
	已售		平均售價 <sup>1</sup>	已售		平均售價 <sup>1</sup>
	銷售收入	建築面積		銷售收入	建築面積	
	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
<b>上海太平橋</b>						
企業天地 3 號	5,700	87,300	65,300	-	-	-
<b>虹橋天地酒店</b>	-	-	-	910	45,000	21,400
<b>上海瑞虹新城</b>						
住宅	4	100	42,400	101	2,000	53,500
零售	47	1,000	49,800	-	-	-
<b>上海創智天地</b>						
小型辦公樓	-	-	-	3	100	31,800
住宅	-	-	-	8	200	42,400
創智天地企業天地辦公樓	-	-	-	43	1,500	30,400
<b>武漢天地</b>						
B 地塊零售	-	-	-	13	300	45,900
<b>重慶天地</b>						
住宅 <sup>2</sup>	141	16,500	11,000	331	35,200	12,100
辦公樓及零售	56	1,900	31,100	54	2,500	22,900
<b>佛山嶺南天地</b>						
連排別墅	26	1,300	20,800	118	4,800	26,100
低/中/高層	430	37,000	12,300	106	7,900	14,200
零售	36	1,100	34,500	36	500	76,400
其他資產處置（第 4 號地塊）	1,693	231,500	7,300	-	-	-
<b>小計</b>	<b>8,133</b>	<b>377,700</b>	<b>21,600</b>	<b>1,723</b>	<b>100,000</b>	<b>18,300</b>
<b>停車場及其他</b>	46	-	-	178	-	-
<b>大連天地<sup>3</sup></b>						
中/高層	330	44,700	7,800	127	14,400	9,400
別墅	10	1,100	10,000	16	1,300	13,100
<b>總計</b>	<b>8,519</b>	<b>423,500</b>	<b>20,300</b>	<b>2,044</b>	<b>115,700</b>	<b>18,700</b>
<b>確認為：</b>						
- 本集團營業額之物業銷售收入 <sup>4</sup>	728	57,200	13,500	951	53,000	19,000
- 出售投資物業 <sup>4</sup>	58	1,700	36,500	40	2,000	21,200
- 出售酒店物業	-	-	-	910	45,000	21,400
- 出售持有商業物業之附屬公司的權益	5,700	87,300	65,300	-	-	-
- 其他資產處置	1,693	231,500	7,300	-	-	-
- 聯營公司收入	340	45,800	7,900	143	15,700	9,700
<b>總計</b>	<b>8,519</b>	<b>423,500</b>	<b>20,300</b>	<b>2,044</b>	<b>115,700</b>	<b>18,700</b>

<sup>1</sup> 每平方米平均售價的計算是基於扣除營業/增值稅及其他附加稅項之前的銷售收入總額。

<sup>2</sup> 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淨建築面積呈列。

<sup>3</sup> 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

<sup>4</sup> 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「營業額」；若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，其銷售額則被確認為「出售投資物業」。

於 2016 年上半年，已確認物業銷售總額，包括被確認為營業額、出售投資物業、出售持有商業物業之附屬公司的權益、其他資產處置、以及聯營公司營業額，上升 317% 至人民幣 85.19 億元（經扣除營業/增值稅及其他附加稅項，如適用），總建築面積為 423,500 平方米。平均售價為每平方米人民幣 20,300 元，較 2015 年上半年上升 9%。上述變動主要來自出售上海企業天地 3 號的貢獻。

被確認為營業額的物業銷售（經扣除營業/增值稅及其他附加稅項，如適用）下跌 23% 至人民幣 7.28 億元，總建築面積為 57,200 平方米。平均售價下跌 29% 至每平方米人民幣 13,500 元。平均售價下跌，主要源自不同項目的已確認物業銷售組合的變動。

被確認為出售投資物業的物業銷售額達人民幣 5,800 萬元，總建築面積為 1,700 平方米。

被確認為出售持有商業物業之附屬公司的權益的物業銷售額達人民幣 57 億元，乃來自整體出售上海太平橋企業天地 3 號的貢獻，總建築面積為 87,300 平方米。

被確認為其他資產處置的物業銷售額達人民幣 16.93 億元，該資產來自佛山嶺南天地，總建築面積為 231,500 平方米。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 3.40 億元，其相關利潤或虧損已根據本集團在該項目的權益作為應佔聯營公司及合營公司虧損列賬。

## 合約物業銷售及其他資產處置

下表為 2016 年上半年及 2015 年上半年按項目呈列的合約銷售詳情（經扣除營業/增值稅及其他附加稅項前呈列）：

項目	2016 年上半年			2015 年上半年		
	合約銷售 人民幣 百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元 /平方米	合約銷售 人民幣 百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元 /平方米
<b>住宅物業銷售：</b>						
<b>上海太平橋</b>						
翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）	2,107	15,900	132,500	-	-	-
上海瑞虹新城	5,363	64,700	82,900	4	70	57,100
<b>武漢天地</b>						
B 地塊住宅	1,451	45,600	31,800	975	29,900	32,600
<b>重慶天地</b>						
住宅 <sup>1</sup>	683	72,400	11,500	741	81,700	11,100
<b>佛山嶺南天地</b>						
連排別墅	-	-	-	55	2,300	23,900
低/中/高層	344	26,600	12,900	324	27,000	12,000
<b>大連天地<sup>2</sup></b>						
中/高層	348	43,400	8,000	237	26,900	8,800
別墅	17	1,500	11,300	18	1,500	12,000
停車場及其他	21	-	-	181	-	-
<b>住宅物業銷售小計</b>	<b>10,334</b>	<b>270,100</b>	<b>38,300</b>	<b>2,535</b>	<b>169,370</b>	<b>15,000</b>
<b>商業物業銷售：</b>						
<b>上海創智天地</b>						
創智天地企業中心 1 和 2 號樓 （整體）	-	-	-	601	22,800	26,400
辦公樓	-	-	-	24	760	31,600
<b>武漢天地</b>						
企業天地 3 號（第 A3 號地塊辦公樓）	1,134	55,100	20,600	-	-	-
第 A1 號地塊（辦公樓）	3,365	177,100	19,000	-	-	-
B 地塊零售	-	-	-	14	290	48,300
<b>重慶天地</b>						
辦公樓	58	4,600	12,600	-	-	-
零售	10	500	20,000	48	1,700	28,200
<b>佛山嶺南天地</b>						
零售	36	1,300	27,700	-	-	-
幼稚園	-	-	-	41	5,800	7,100
停車場及其他	12	-	-	-	-	-
<b>商業物業銷售小計</b>	<b>4,615</b>	<b>238,600</b>	<b>19,300</b>	<b>728</b>	<b>31,350</b>	<b>23,200</b>
<b>其他資產處置：</b>						
佛山嶺南天地（第 4 號地塊）	1,693	231,500	7,300	-	-	-
<b>總計</b>	<b>16,642</b>	<b>740,200</b>	<b>22,500</b>	<b>3,263</b>	<b>200,720</b>	<b>16,300</b>

<sup>1</sup> 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淨建築面積呈列。

<sup>2</sup> 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

集團於 2016 年上半年的合約物業銷售及其他資產處置金額為人民幣 166.42 億元，較 2015 年上半年的人民幣 32.63 億元躍升 410%，其中住宅物業銷售佔 62%、商業物業銷售佔 28%，餘下 10% 為其他資產處置的銷售額。2016 年上半年的平均售價為每平方米人民幣 22,500 元，較 2015 年上半年的每平方米人民幣 16,300 元上升 38%。

2016 年上半年，來自住宅物業及停車場（包括大連聯營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣 103.34 億元，較 2015 年上半年的人民幣 25.35 億元上升 308%，上漲主要由於上海項目的住宅物業銷售貢獻於 2016 年上半年上升至人民幣 74.7 億元，對比 2015 年上半年為人民幣 400 萬元。這包括成功推出上海瑞虹新城怡庭（第 9 號地塊）第二批住宅單位及悅庭（第 2 號地塊）首批住宅單位，以及上海太平橋翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）第二及第三批住宅單位。受惠於中國中央政府宣布的刺激經濟政策，包括自 2015 年中起放寬住房限購政策和下調利率，相比 2015 年上半年武漢及大連兩地的銷售額各回升 49% 和 43%。

2016 年上半年，上海瑞虹新城的平均售價為每平方米人民幣 82,900 元，較 2015 年上半年上升 45%，武漢天地住宅公寓的平均售價則保持穩定，2016 年上半年售出的武漢天地住宅公寓單位，主要為非朝向江景的公寓，而 2015 年上半年售出的單位則主要為朝向江景的公寓。2016 年上半年，佛山及重慶的平均售價回升，較 2015 年上半年獲得了改善。

2016 年上半年，合約商業物業銷售額為人民幣 46.15 億元，總建築面積達 238,600 平方米，較 2015 年上半年的人民幣 7.28 億元上升 534%。這包括位於武漢天地第 A1 及第 A3 號地塊，預計可供出售建築面積達 232,200 平方米的兩幢辦公大樓，以人民幣 44.99 億元售出。

除了上述的合約物業銷售及其他資產處置金額，截至 2016 年 6 月 30 日，共有總建築面積 52,400 平方米的物業已獲認購但尚未簽約，認購總金額為人民幣 29.38 億元，主要來自兩個上海項目，包括認購銷售額為人民幣 16.81 億元的上海瑞虹新城怡庭及悅庭，以及認購銷售額為人民幣 8.31 億元的上海太平橋翠湖天地雋薈。

於 2016 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於 2016 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 362,600 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目		2016 年下半年可供銷售及 預售的物業
		建築面積 平方米
上海太平橋	翠湖天地雋薈 (第 116 號地塊) (高層)	68,700
上海瑞虹新城	高層	87,400
武漢天地	高層	4,300
重慶天地	高層	89,300
佛山嶺南天地	連排別墅及低/高層	14,200
大連天地	別墅、中/高層及服務式公寓	98,700
<b>總計</b>		<b>362,600</b>

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。

## 物業發展進度

於 2016 年上半年落成的物業與 2016 年下半年及 2017 年的發展計劃

下表呈列已於 2016 年上半年竣工的項目及計劃於 2016 年下半年及 2017 年竣工的項目：

項目	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	小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米
<b>已於 2016 年上半年實際交付</b>							
佛山嶺南天地	-	-	2,000	-	2,000	-	2,000
大連天地 <sup>1</sup>	47,000	-	-	-	47,000	-	47,000
<b>總計</b>	<b>47,000</b>	<b>-</b>	<b>2,000</b>	<b>-</b>	<b>49,000</b>	<b>-</b>	<b>49,000</b>
<b>計劃於 2016 年下半年交付</b>							
上海太平橋	45,000	-	-	-	45,000	-	45,000
上海瑞虹新城	189,000	-	3,000	-	192,000	76,000	268,000
上海創智天地	-	-	-	22,000	22,000	-	22,000
武漢天地	89,000	55,000	114,000	-	258,000	149,000	407,000
重慶天地	133,000	14,000	15,000	-	162,000	81,000	243,000
大連天地 <sup>1</sup>	31,000	-	13,000	-	44,000	30,000	74,000
<b>總計</b>	<b>487,000</b>	<b>69,000</b>	<b>145,000</b>	<b>22,000</b>	<b>723,000</b>	<b>336,000</b>	<b>1,059,000</b>
<b>計劃於 2017 年交付</b>							
上海太平橋	43,000	-	-	-	43,000	-	43,000
武漢天地	41,000	-	71,000	-	112,000	78,000	190,000
重慶天地	111,000	-	14,000	-	125,000	53,000	178,000
大連天地 <sup>1</sup>	26,000	29,000	1,000	13,000	69,000	51,000	120,000
<b>總計</b>	<b>221,000</b>	<b>29,000</b>	<b>86,000</b>	<b>13,000</b>	<b>349,000</b>	<b>182,000</b>	<b>531,000</b>

<sup>1</sup> 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

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



## 下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山及大連各項目的發展進度及落成時間

### 上海太平橋

總建築面積為 88,000 平方米的翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）的建築工程已於 2014 年下半年展開。首批單位於 2015 年 12 月推出預售後，第二及第三批單位也已於 2016 年上半年成功推出預售。該發展項目預計自 2016 年底至 2017 年陸續完工。

### 上海瑞虹新城

怡庭（第 9 號地塊）提供總建築面積為 85,000 平方米的住宅公寓及 2,000 平方米的零售商舖，已於 2014 年下半年動工，首批單位已於 2015 年 10 月推出預售，平均售價為每平方米人民幣 71,000 元，餘下的單位也已於 2016 年 2 月推出預售，平均售價為每平方米人民幣 80,000 元。該發展項目預計於 2016 年下半年至 2017 年落成及交付。悅庭（第 2 號地塊）提供總建築面積為 104,000 平方米的住宅公寓及 1,000 平方米的零售商舖，首批單位已於 2016 年 6 月推出預售，平均售價為每平方米人民幣 94,000 元，預計於 2016 年底落成，並自 2017 年起交付。總建築面積為 64,000 平方米的月亮灣（瑞虹天地第 3 號地塊）已於 2015 年 12 月竣工，預計於 2016 年底開幕。

### 上海創智天地

位於第 311 號地塊，總建築面積為 22,000 平方米的一幢酒店物業正處於施工階段，預計可於 2016 年下半年竣工。

### 武漢天地

位於武漢天地第 A1/A2/A3 號地塊，總建築面積為 114,000 平方米的購物商場「壹方」，以及企業天地 3 號（第 A3 號地塊），總建築面積為 55,000 平方米的辦公樓正處於施工階段，預計於 2016 年下半年竣工。總建築面積為 89,000 平方米的武漢天地雲廷（第 B14 號地塊）住宅發展項目已於 2014 年動工，預計於 2016 年下半年竣工。

總建築面積為 41,000 平方米的武漢天地盛薈（第 B5 號地塊）住宅公寓已於 2015 年動工，預計於 2017 年完工。武漢天地盛薈（第 B4/5 號地塊零售）提供總建築面積 71,000 平方米的零售商舖，亦已於 2015 年動工，並預計於 2017 年竣工。

### 重慶天地

總建築面積為 162,000 平方米的雍江翠湖第二階段（第 B16 號地塊第二階段）及雍江苑第 7 期（第 B9 號地塊）正處於施工階段，預計於 2016 年下半年竣工。總建築面積為 125,000 平方米的雍江苑第 8 期（第 B6 號地塊）已於 2015 年動工，預計於 2017 年竣工。

### 佛山嶺南天地

位於第 E 號地塊的嶺南站購物商場，包括建築面積 73,000 平方米的零售及 15,000 平方米辦公樓，已於 2015 年竣工，該購物商場已於 2016 年上半年投入營運。

### 大連天地

位於黃泥川地塊（大連天地第 C 號地塊），總建築面積為 168,000 平方米的地塊正處於施工階段，預計於 2016 年下半年至 2020 年間完工。位於河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊）總建築面積為 125,000 平方米的物業正處於施工階段，計劃於 2016 年下半年至 2018 年間陸續落成。

作為審慎提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動及其他因素因素影響。集團根據政府政策的轉變調整，規劃其項目工程，同時落實營運策略，務求加速物業週轉和提升發展效率，儘管如此，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。

## 物業投資

於 2016 年上半年，租金及相關收入（包括酒店經營收入）較 2015 年上半年增加 3% 至人民幣 7.95 億元。扣除酒店經營收入，投資物業的租金及相關收入總額為人民幣 7.59 億元，較 2015 年上半年（經扣除已於 2015 年出售的企業天地 1 號和 2 號對租金及相關收入的貢獻）增長 27%。收入增加主要由於座落於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地及上海創智天地的投資物業持續租出、陸續開業，以及現有已落成投資物業組合的租金上漲所致。

受惠於虹橋天地及上海創智天地辦公樓物業的租務活動帶動，辦公樓物業組合的出租率呈現上升，反映上述項目於 2014 年底完工及轉撥至已落成投資物業組合所取得的進展。尤其是虹橋天地四座辦公樓的出租率於 2016 年 6 月 30 日已達 91%。2016 年上半年新入駐的主要租戶包括裸心社、雄獅旅游及安踏體育用品。

在上海太平橋「新里」和佛山嶺南天地嶺南站的強勁租務活動帶動下，已落成零售物業組合的出租率亦見上升。這兩個物業項目的出租率分別達 96% 及 73%，租戶自 2015 年底起陸續進駐。當中大部分租戶已於 2016 年上半年開始營業。「新里」的資產提升措施已於 2015 年底完成，提供可供出租總建築面積共達 7,000 平方米，其主力租戶裸心社的租約已於 2016 年 6 月開始起租。嶺南站購物商場的可供出租總建築面積共達 73,000 平方米，預計可容納超過 150 間店鋪。購物商場的租戶組合十分多元化，其中主力店鋪包括 UA 影院、blt 精品超市、H&M、GAP、食加紛及英孚教育。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損已根據本集團在該項目的權益作為應佔聯營公司及合營公司虧損列賬。

下表為按物業呈列 2016 年上半年、2015 年上半年及 2014 年上半年投資物業的租金及相關收入分析，以及於 2016 年下半年至 2018 年到期的租約佔建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元			按期變動 百分比		到期租約佔建築面積的 百分比		
			2016 年上 半年	2015 年上 半年	2014 年上 半年	2016 年上 半年	2015 年上 半年	2016 年下 半年	2017 年	2018 年
<b>上海太平橋</b>										
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	164	148	147	11%	1%	10%	14%	25%
新天地時尚	零售	26,000	40	37	33	8%	12%	17%	35%	21%
企業天地 1 號和 2 號 <sup>1</sup>	辦公樓/零售	-	-	136	121	-	12%	-	-	-
企業天地 3 號 <sup>2</sup>	辦公樓/零售	87,000	15	4	-	275%	-	-	-	-
瑞安廣場 <sup>3</sup>	辦公樓/零售	52,000	75	70	61	7%	15%	2%	71%	13%
新天地朗廷酒店零售部分 <sup>4</sup>	零售	-	-	-	7	-	-	-	-	-
<b>虹橋天地</b>	辦公樓/零售	244,000	125	80	15	56%	433%	1%	3%	11%
上海瑞虹新城 <sup>5</sup>	零售	64,000	38	35	31	9%	13%	4%	18%	17%
上海創智天地 <sup>3</sup>	辦公樓/零售	219,000	166	115	104	44%	11%	13%	19%	30%
杭州西湖天地 <sup>4</sup>	零售	-	-	-	8	-	-	-	-	-
武漢天地	零售	46,000	55	43	33	28%	30%	20%	14%	19%
重慶天地	零售	134,000	23	22	17	5%	29%	0%	3%	9%
佛山嶺南天地	零售	139,000	58	46	37	26%	24%	5%	5%	5%
<b>總計</b>		<b>1,065,000<sup>4,5</sup></b>	<b>759</b>	<b>736</b>	<b>614</b>	<b>3%</b>	<b>20%</b>	<b>7%</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>

<sup>1</sup> 企業天地 1 號和 2 號已於 2015 年 8 月 31 日售出。

<sup>2</sup> 企業天地 3 號已於 2016 年 2 月 2 日售出，因此僅確認及反映了約 1 個月的租金及相關收入。

<sup>3</sup> 本集團使用總建築面積 14,000 平方米作為辦公樓，分別位於上海瑞安廣場（8,000 平方米）及上海創智天地（6,000 平方米）。

<sup>4</sup> 上海新天地朗廷酒店零售部分和杭州西湖天地已於 2014 年售出，未包括在本表可供出租建築面積中。

<sup>5</sup> 總建築面積為 64,000 平方米的上海瑞虹新城「月亮灣」於 2015 年 12 月新近落成，目前尚處於預租階段，預計於 2016 年底開業。由於未對 2016 年上半年的租金及相關收入作出貢獻，故未包括在本表中用作比較。

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積（平方米）			出租率		本集團權益
	辦公樓	零售	總計	2016年 6月30日	2015年 12月31日	
<b>於2016年前落成</b>						
<b>上海太平橋</b>						
上海新天地	4,000	43,000	47,000	98%	99%	78.11%
新里	-	7,000	7,000	96%	N/A	78.11%
新天地時尚	-	26,000	26,000	99%	99%	77.33%
上海瑞安廣場	32,000	28,000	60,000	98%	96%	62.49% <sup>1</sup>
<b>虹橋天地</b>						
辦公樓1、2、3及5號樓	93,000	4,000	97,000	91%	80%	78.11%
購物中心及新天地 <sup>2</sup>	-	147,000	147,000	74%	69%	78.11%
<b>上海瑞虹新城</b>						
瑞虹坊1、2、3及5號	-	45,000	45,000	100%	96%	99.00% <sup>3</sup>
星星堂（瑞虹天地第6號地塊）	-	19,000	19,000	92%	96%	99.00%
月亮灣（瑞虹天地第3號地塊） <sup>4</sup>	-	64,000	64,000	0%	N/A	99.00%
<b>上海創智天地</b>						
創智天地廣場1-3和5-12號樓	95,000	42,000	137,000	92%	94%	86.80%
創智坊（R1和R2地塊）	11,000	11,000	22,000	92%	98%	86.80%
創智天地企業中心5、6及7號樓	53,000	8,000	61,000	78%	74%	99.00%
創智坊12-8地塊	5,000	-	5,000	100%	N/A	86.80%
<b>武漢天地</b>						
武漢新天地	-	46,000	46,000	98%	97%	78.11%
<b>重慶天地</b>						
雍江苑、雍江藝庭及雍江悅庭	-	6,000	6,000	100%	88%	99.00%
重慶天地（第B3/01號地塊）	-	49,000	49,000	79%	63%	99.00%
企業天地2號零售	-	11,000	11,000	100%	100%	99.00%
企業天地6、7及8號零售	-	68,000	68,000	84%	76%	99.00%
<b>佛山嶺南天地</b>						
嶺南天地（第1及2期）	-	49,000	49,000	83%	85%	100.00%
嶺南站	-	73,000	73,000	73%	N/A	100.00%
瑞安新廣場（第D號地塊零售商場）	-	15,000	15,000	2%	2%	100.00%
<b>大連天地</b>						
金楊樓及金楓樓（第D22號地塊）	42,000	-	42,000	73%	79%	48.00%
金槐樓及金翹樓（第D14號地塊）	52,000	-	52,000	77%	77%	48.00%
安博（培訓學校）	113,000	-	113,000	100%	100%	48.00%
智蓄天地（第D10號地塊零售）	-	41,000	41,000	53%	59%	48.00%
<b>小計</b>	<b>500,000</b>	<b>802,000</b>	<b>1,302,000</b>			
<b>於2016年上半年新落成</b>						
<b>佛山嶺南天地</b>						
第E號地塊地鐵走廊	-	2,000	2,000			100.00%
<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>2,000</b>	<b>2,000</b>			
<b>於2016年6月30日投資物業持有者：</b>						
- 本集團附屬公司	293,000	763,000	1,056,000			
- 聯營公司	207,000	41,000	248,000			
<b>於2016年6月30日總計可供出租總建築面積</b>	<b>500,000</b>	<b>804,000</b>	<b>1,304,000<sup>5</sup></b>			
<b>於2015年12月31日總計可供出租總建築面積</b>	<b>554,000</b>	<b>815,000</b>	<b>1,369,000<sup>5</sup></b>			

<sup>1</sup> 本集團持有瑞安廣場的62.49%權益，惟在於2015年增購的建築面積為2,000平方米的樓面，本集團持有78.11%的實質權益。

<sup>2</sup> 包括地庫的零售商舖。

<sup>3</sup> 本集團持有瑞虹坊2、3及5區的99.0%權益及瑞虹坊1區的100%權益。

<sup>4</sup> 總建築面積為64,000平方米的上海瑞虹新城「月亮灣」於2015年12月新近落成，目前尚處於預租階段，預計於2016年底開業。

<sup>5</sup> 自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

下表為截至 2016 年 6 月 30 日以公平值計價的餘下投資物業的賬面值及 2016 年上半年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積	2016 年上半年	2016 年	賬面值/ 建築面積	公平值增加/ (減少) /
		增加/ (減少)	6 月 30 日 賬面值		賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元 /平方米	%
<b>以公平值計價的已落成投資物業</b>					
<i>上海太平橋</i>					
上海新天地及新天地時尚	80,000	15	7,179	89,700	-
瑞安廣場	52,000	-	3,481	66,900	-
<i>虹橋天地</i>	244,000	46	8,482	34,800	1%
<i>上海瑞虹新城</i>	144,000	420	4,663	32,400	9%
<i>上海創智天地</i>	219,000	78	6,690	30,500	1%
<i>武漢天地</i>	46,000	53	1,699	36,900	3%
<i>重慶天地</i>	134,000	(68)	1,783	13,300	(4%)
<i>佛山嶺南天地</i>	139,000	15	4,137	29,800	-
小計	<b>1,058,000</b>	<b>559</b>	<b>38,114</b>	<b>36,000</b>	<b>1%</b>
<b>以公平值計價的發展中投資物業</b>					
<i>武漢天地</i>	185,000	32	3,829	20,700	1%
<i>重慶天地</i>	388,000	(72)	1,957	5,000	(4%)
小計	<b>573,000</b>	<b>(40)</b>	<b>5,786</b>	<b>10,100</b>	<b>(1%)</b>
以公平值計價的餘下投資物業總計	<b>1,631,000</b>	<b>519</b>	<b>43,900</b>	<b>26,900</b>	<b>1%</b>

附註：以營運為目的的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。

截至 2016 年 6 月 30 日，已落成投資物業（未包括以營運為目的的酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 381.14 億元，相應總建築面積達 1,058,000 平方米。其中，人民幣 5.59 億元（即賬面值的 1%）來自於 2016 年上半年的公平值增值。增值原因主要來自 2015 年底新落成的物業—上海瑞虹新城的「月亮灣」，其可供出租總建築面積達 64,000 平方米，目前正處於預租階段，並將於 2016 年年底開業。位於上海、武漢、重慶和佛山的物業分別佔賬面值的 80%、4%、5% 和 11%。

截至 2016 年 6 月 30 日，以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣 57.86 億元，相應總建築面積達 573,000 平方米。

除上述以公平值計價的投資物業外，發展中及日後發展的投資物業的賬面值按成本人民幣 123.83 億元列賬。

## 土地儲備

於 2016 年 6 月 30 日，本集團土地儲備（包括大連聯營公司）的總建築面積為 1,130 萬平方米，包括 900 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 230 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共八個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連五個主要城市的黃金地段。

在 900 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有 150 萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及/或投資用途。約 330 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 420 萬平方米則持有作日後發展用途。

### 上海瑞虹新城和太平橋拆遷

瑞虹新城第 10、第 1 及第 7 號地塊正進行土地拆遷工程。截至 2016 年 6 月 30 日，第 10 號地塊 99% 的住戶、第 1 號地塊 97% 的住戶及第 7 號地塊 94% 的住戶已簽署拆遷協議。第 1 及第 7 號地塊將發展為高級公寓住宅，而第 10 號地塊則發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。截至 2016 年 6 月 30 日，本集團已支付人民幣 103.7 億元的拆遷成本。預計未支付的拆遷成本約人民幣 11.6 億元，將於 2016 年至 2017 年陸續支付。上述三幅土地的拆遷工程計劃於 2016 年至 2017 年完成。

太平橋第 118 號地塊已於 2014 年第四季展開土地拆遷工程，截至 2016 年 6 月 30 日，已有 99% 的住戶簽署拆遷協議。截至 2016 年 6 月 30 日，已支付的拆遷成本達人民幣 48 億元。預計未支付的拆遷成本為人民幣 5 億元，將於 2016 年至 2017 年陸續支付。第 118 號地塊計劃發展為高級公寓住宅。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下分別為 416,000 平方米及 230,000 平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及條款協議。

有關各地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於 2016 年 6 月 30 日 已完成 拆遷百分比	可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米	截至 2016 年 6 月 30 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	截至 2016 年 6 月 30 日 預計未支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	預計 拆遷完成 年份
瑞虹新城第 10 號地塊	99%	328,000	2,571	360	2016-2017
瑞虹新城第 1 號地塊（住宅）	97%	110,000	3,899	400	2017
瑞虹新城第 7 號地塊（住宅）	94%	159,000	3,900	400	2017
太平橋第 118 號地塊（住宅）	99%	80,000	4,800	500	2016-2017
<b>總計</b>		<b>677,000</b>	<b>15,170</b>	<b>1,660</b>	

作為審慎提示，以上提及的土地拆遷工程的實際完成日期及拆遷費用，可能會受政府法規的變動，與相關方的談判等因素影響。上述費用僅代表截至報告期間的預計金額。

於 2016 年 6 月 30 日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %
	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				
<b>已落成物業：</b>								
上海太平橋	-	36,000	104,000	-	<b>140,000</b>	59,000	<b>199,000</b>	99.00% <sup>1</sup>
上海瑞虹新城	-	-	128,000	16,000	<b>144,000</b>	94,000	<b>238,000</b>	100.00% <sup>2</sup>
上海創智天地	-	169,000	64,000	-	<b>233,000</b>	152,000	<b>385,000</b>	86.80% <sup>3</sup>
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	<b>263,000</b>	72,000	<b>335,000</b>	78.11%
武漢天地	-	-	46,000	-	<b>46,000</b>	25,000	<b>71,000</b>	78.11%
重慶天地	6,000	-	144,000	-	<b>150,000</b>	164,000	<b>314,000</b>	99.00%
佛山嶺南天地	22,000	15,000	158,000	43,000	<b>238,000</b>	174,000	<b>412,000</b>	100.00%
大連天地	69,000	207,000	41,000	-	<b>317,000</b>	154,000	<b>471,000</b>	48.00% <sup>4</sup>
小計	97,000	520,000	855,000	59,000	<b>1,531,000</b>	894,000	<b>2,425,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
上海太平橋	168,000	-	-	-	<b>168,000</b>	39,000	<b>207,000</b>	99.00% <sup>1</sup>
上海瑞虹新城	456,000	145,000	188,000	-	<b>789,000</b>	203,000	<b>992,000</b>	99.00%
上海創智天地	-	-	-	22,000	<b>22,000</b>	-	<b>22,000</b>	99.00%
武漢天地	130,000	187,000	185,000	45,000	<b>547,000</b>	243,000	<b>790,000</b>	100.00%
重慶天地	383,000	291,000	151,000	25,000	<b>850,000</b>	312,000	<b>1,162,000</b>	99.00%
佛山嶺南天地	-	-	7,000	-	<b>7,000</b>	-	<b>7,000</b>	100.00%
大連天地	413,000	206,000	188,000	143,000	<b>950,000</b>	317,000	<b>1,267,000</b>	48.00% <sup>4</sup>
小計	1,550,000	829,000	719,000	235,000	<b>3,333,000</b>	1,114,000	<b>4,447,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000	<b>416,000</b>	44,000	<b>460,000</b>	99.00%
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-	<b>230,000</b>	2,000	<b>232,000</b>	100.00%
武漢天地	243,000	166,000	91,000	7,000	<b>507,000</b>	4,000	<b>511,000</b>	100.00%
重慶天地	289,000	143,000	181,000	50,000	<b>663,000</b>	202,000	<b>865,000</b>	99.00%
佛山嶺南天地	147,000	450,000	107,000	80,000	<b>784,000</b>	2,000	<b>786,000</b>	100.00%
大連天地 <sup>5</sup>	394,000	867,000	262,000	42,000	<b>1,565,000</b>	-	<b>1,565,000</b>	48.00%
小計	1,242,000	1,869,000	837,000	217,000	<b>4,165,000</b>	254,000	<b>4,419,000</b>	
<b>土地儲備總建築面積</b>	<b>2,889,000</b>	<b>3,218,000</b>	<b>2,411,000</b>	<b>511,000</b>	<b>9,029,000</b>	<b>2,262,000</b>	<b>11,291,000</b>	

<sup>1</sup> 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99%的權益，惟在上海新天地、新天地時尚、瑞安廣場和第116號地塊，本集團分別擁有78.11%、77.33%、62.49%和56.7456%的實質權益。本集團於2015年增購瑞安廣場總建築面積2,000平方米的樓面，並持有其78.11%的實質權益。

<sup>2</sup> 本集團持有瑞虹新城項目第1期、第167A和167B號地塊的100.0%實質權益，餘下各期持99.0%權益。

<sup>3</sup> 本集團持有上海創智天地餘下地塊86.8%的權益，惟在第311號地塊持有99.0%的實質權益。

<sup>4</sup> 本集團持有大連天地48.0%實質權益，惟在第C01、C03、B08、B09及E02a號地塊持有44.72%實質權益。

<sup>5</sup> 大連天地預期擁有建築面積為330萬平方米的土地儲備。截至2016年6月30日，約300萬平方米已被收購。其餘約30萬平方米的建築面積預期將通過公開招標在適當的時候收購。

## 市場展望

2016年上半年，英國脫歐公投令英國和歐元區的經濟前景蒙上陰影，並為全球經濟增長帶來新一輪的下行壓力。儘管美國國內經濟不斷加強，但聯邦儲備局表示歐洲經濟增長勢頭放緩可能產生不利的溢出效應，因此延遲加息。鑑於英國脫歐公投帶來不明朗的政治因素，加上金融市場持續波動，國際貨幣基金組織已把2016年全球經濟增長預測下調0.1%至3.1%，並預測中國經濟增長將進一步放緩，由2016上半年的6.7%回落至全年的6.6%。面對全球經濟重大的負面因素和不確定性，中國推行鼓勵創新創業的發展策略，希望激發經濟增長的新動力。政府已表示，首要任務是消除過剩的工業產能，同時繼續落實供給側的結構性改革。

在寬鬆的借貸條件和貨幣政策帶動下，住宅物業市場於上半年表現強勁。2016年首六個月，全國住房交易按銷售面積和銷售金額計算，分別同比上升28.6%和44.4%。根據國土資源部資料，住宅地價於2016年第二季升至每平方米人民幣5,662元，同比上升5.7%。儘管表現矚目，但有初步跡象顯示，房價升勢快將見頂。今年6月，在全國70個城市中，錄得房價環比上升的有55個，較上月減少5個。倘央行下半年不選擇出臺減息應對，估計放緩的趨勢仍將持續。

匯率市場方面，英國於6月舉行脫歐公投後，人民幣匯價偏軟，7月跌至1美元兌人民幣6.7元左右，較年初下跌2.6%。鑑於美國經濟持續增強，美元仍有上升空間，人民幣將面臨新一輪下行壓力，從而進一步下跌。

2016年上半年，上海錄得6.7%的經濟增長，其中第三產業佔GDP的比重由2015年同期的67.8%增至70.8%。期間，23家跨國公司於上海市設立區域總部，令當地企業總部總數增至558家，其中49家跨國公司以上海作為亞太區的總部。在近期《長三角城市群發展規劃》的推動下，上海將繼續吸引優秀人才和資金。迪士尼樂園於6月在上海開幕，將會提振當地旅遊業，為餐飲、娛樂及零售業注入強勁的增長動力。

重慶於2016年上半年維持GDP10.6%的高速增長，其中第三產業佔GDP的50.6%，較去年的47.7%顯著上升。受惠於「一帶一路」國家戰略，重慶市將會發揮重要作用。根據中國「十三五規劃」，中央政府將以加強「成渝走廊」的經濟協作互動作為發展策略之一，重慶將從中受惠，並進一步鞏固其在華西和長江上游的領先經濟樞紐地位。

武漢經濟增長由2016年第一季的7.0%，加速至2016上半年的7.6%。一些高科技行業，包括資訊科技和生物醫藥，更錄得雙位數的增長，成為新的經濟動力。政府已承諾作出進一步投資，擴建當地的地鐵系統，此舉應會加強城市的交通連繫，拉動地價上升。武漢亦推出一系列政策，鼓勵大學生畢業後留漢工作，將促使當地發展成為具有全球影響力的創新創業中心。

2016年上半年，佛山經濟維持8.1%的穩定增幅。根據規劃，將在2020年前興建七條地鐵路綫對接廣州，從而大幅改善佛山與廣州的交通連繫。為促進人口增長，佛山市放寬了落戶政策，使外來務工人員更容易獲得佛山戶籍，而在佛山購房的外來人員更可獲得當地的戶籍。佛山被譽為新經濟先驅之一，在騰訊研究院編製的《互聯網+指數2016》報告中，躋身全國20大互聯網科技城市之列。



大連於 2016 年上半年錄得 4.2% 的經濟增長，高於 2015 年全年 5.0% 的增幅，其中第二及第三產業分別上升 4.6% 和 5.6%。於 2016 年首六個月，外商直接投資增長 4.9% 至 18.3 億美元，多家跨國公司，包括英特爾、博世、東芝和松下電器，均表示對投資大連興趣不減。當地房地產市場於 2016 年上半年回暖，總成交面積較去年同期增加 22.3% 至 129 萬平方米，房價則上升 4.3% 至每平方米人民幣 11,777 元。

全球經濟極不明朗，中國政府正密切關注影響經濟增長勢頭的風險和潛在威脅，務求維持國內經濟穩定增長。目前區域發展趨勢顯示，不同級別城市的經濟形勢存在差異。一線及主要地區樞紐城市在人口導入，且城市基礎設施不斷改善之下，經濟表現將領先其他城市。隨著土地價格急速上升，而房地產交易放緩，本集團將專注於潛力優厚和具備創新創業經濟增長新動能的城市，並會採用審慎的土地儲備策略。

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2016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2016年6月30日 止6個月（未經審核）		截至2015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
營業額					
— 本集團	4	1,997	1,681	2,564	2,027
— 應佔聯營公司		232	195	109	86
		<b>2,229</b>	<b>1,876</b>	<b>2,673</b>	<b>2,113</b>
本集團營業額	4	1,997	1,681	2,564	2,027
銷售成本		(1,093)	(920)	(1,833)	(1,449)
毛利		904	761	731	578
其他收入		418	352	248	196
銷售及市場開支		(140)	(118)	(87)	(69)
一般及行政開支		(555)	(467)	(538)	(425)
經營溢利	5	627	528	354	280
出售投資物業的收益		559	471	-	-
餘下投資物業的公平值增值淨額		617	519	3,538	2,797
其他收益及虧損	6	1,356	1,141	(326)	(258)
應佔聯營公司及合營公司虧損		(169)	(142)	(23)	(18)
財務費用，包括匯兌差額	7	(1,348)	(1,135)	(712)	(563)
稅項前溢利		1,642	1,382	2,831	2,238
稅項	8	(302)	(254)	(889)	(703)
期間溢利		<b>1,340</b>	<b>1,128</b>	<b>1,942</b>	<b>1,535</b>
以下應佔：					
本公司股東		912	768	1,512	1,195
可換股永久證券持有者		-	-	162	128
可換股永久資本證券持有者		65	55	10	8
永久資本證券持有者		196	165	196	155
附屬公司的非控制股東		167	140	62	49
		<b>428</b>	<b>360</b>	<b>430</b>	<b>340</b>
		<b>1,340</b>	<b>1,128</b>	<b>1,942</b>	<b>1,535</b>
每股盈利	10				
基本		港幣 12 仙	人民幣 10 分	港幣 19 仙	人民幣 15 分
攤薄		港幣 12 仙	人民幣 10 分	港幣 15 仙	人民幣 12 分

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至 2016 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)		截至 2015 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
期間溢利	<b>1,340</b>	<b>1,128</b>	1,942	1,535
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	(21)	(17)	(4)	(3)
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整	4	3	(8)	(6)
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期 合約的公平值調整	-	-	(8)	(6)
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	4	3	33	26
期間其他全面 (開支) 收入	(13)	(11)	13	11
期間全面總收入	<b>1,327</b>	<b>1,117</b>	1,955	1,546
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	<b>899</b>	<b>757</b>	1,525	1,206
可換股永久證券持有者	-	-	162	128
可換股永久資本證券持有者	65	55	10	8
永久資本證券持有者	196	165	196	155
附屬公司的非控制股東	167	140	62	49
	<b>428</b>	<b>360</b>	430	340
	<b>1,327</b>	<b>1,117</b>	1,955	1,546

簡明綜合財務狀況表

	附註	2016年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2015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		56,283	55,600
物業、廠房及設備		2,251	2,268
預付租賃款項		124	128
於聯營公司的權益		562	562
於合營公司的權益		27	27
向聯營公司的貸款		1,872	1,962
向合營公司的貸款		762	2,912
應收賬款及預付款項	11	837	504
聯營公司欠款		1,950	1,878
已抵押銀行存款		2,380	2,008
衍生金融工具		460	450
遞延稅項資產		590	554
		<b>68,098</b>	<b>68,853</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		27,288	20,102
待售物業		1,864	2,560
應收賬款、按金及預付款項	11	11,968	10,344
有關連公司欠款		690	724
合營公司欠款		3	21
合約工程客戶欠款		67	103
已抵押銀行存款		871	981
受限制之銀行存款		1,842	4,281
銀行結餘及現金		6,223	3,344
		<b>50,816</b>	<b>42,460</b>
待售資產		-	5,857
		<b>50,816</b>	<b>48,317</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	16,445	13,340
應付有關連公司款項		375	310
應付附屬公司非控制股東款項		9	11
稅項負債		907	1,301
銀行及其他借貸 — 於一年內到期		10,985	12,778
優先票據		2,546	-
衍生金融工具		229	37
租金保證安排產生的負債		365	320
		<b>31,861</b>	<b>28,097</b>
與待售資產相關的負債		-	1,813
		<b>31,861</b>	<b>29,910</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>18,955</b>	<b>18,407</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>87,053</b>	<b>87,260</b>

簡明綜合財務狀況表—續

		2016年6月30日	2015年12月31日
	附註	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	145	145
儲備		36,954	36,500
本公司股東應佔權益		<u>37,099</u>	<u>36,645</u>
可換股永久證券		1	16
可換股永久資本證券		1,346	1,346
永久資本證券		3,049	3,050
附屬公司的非控制股東		4,378	5,061
		<u>8,774</u>	<u>9,473</u>
<b>權益總額</b>		<u>45,873</u>	<u>46,118</u>
<b>非流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	12	2,590	48
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		19,980	20,559
優先票據		12,415	14,655
衍生金融工具		-	238
租金保證安排產生的負債		104	370
遞延稅項負債		6,060	5,242
界定福利負債		31	30
		<u>41,180</u>	<u>41,142</u>
<b>權益及非流動負債總額</b>		<u>87,053</u>	<u>87,260</u>

## 簡明綜合財務報表附註：

### 1. 一般事項

截至 2016 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（「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第 34 號「中期財務報告」（「國際會計準則第 34 號」）而編製。

### 2. 呈列

簡明綜合損益表和簡明綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1881 元換算，及截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.265 元換算。

### 3. 主要會計政策

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

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團於截至 2015 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所用的會計政策一致，惟以下除外。

#### 採用經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團首次採用下列於 2016 年 1 月 1 日開始的年度期間強制生效的對國際財務報告準則的新修訂：

國際財務報告準則第 11 號的修訂	收購合營業務權益的會計處理
國際會計準則第 1 號的修訂	披露計劃
國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 38 號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法
國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 41 號的修訂	農業：生產性植物
國際財務報告準則第 10 號、國際財務報告準則第 12 號及國際會計準則第 28 號的修訂	投資實體：採用豁免綜合入賬
國際財務報告準則的修訂	對 2012 年至 2014 年周期之國際財務報告準則之年度改進

於本期間採用該等對國際財務報告準則的修訂對該等簡明綜合財務報表所報告之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

#### 4. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本期間的營業額分析如下：

	截至6月30日止6個月(未經審核)					
	2016年			2015年		
	本集團	應佔	總計	本集團	應佔	總計
	本集團	聯營公司	總計	本集團	聯營公司	總計
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
<b>物業發展：</b>						
物業銷售收入	<b>728</b>	<b>163</b>	<b>891</b>	951	69	1,020
<b>物業投資：</b>						
投資物業租金收入	<b>691</b>	<b>32</b>	<b>723</b>	692	17	709
酒店經營收入	<b>36</b>	-	<b>36</b>	35	-	35
物業管理費收入	<b>11</b>	-	<b>11</b>	13	-	13
租金相關收入	<b>57</b>	-	<b>57</b>	31	-	31
	<b>795</b>	<b>32</b>	<b>827</b>	771	17	788
<b>建築</b>	<b>122</b>	-	<b>122</b>	273	-	273
<b>其他</b>	<b>36</b>	-	<b>36</b>	32	-	32
<b>總計</b>	<b>1,681</b>	<b>195</b>	<b>1,876</b>	2,027	86	2,113

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大報告分部：

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

#### 4. 營業額及分部資料—續

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	報告分部					
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
<b>分部收入</b>						
本集團外部營業額	728	795	122	1,645	36	1,681
應佔聯營公司營業額	163	32	-	195	-	195
分部收入總計	<u>891</u>	<u>827</u>	<u>122</u>	<u>1,840</u>	<u>36</u>	<u>1,876</u>
<b>分部業績</b>						
本集團分部業績	<u>199</u>	<u>1,383</u>	<u>(17)</u>	<u>1,565</u>	<u>42</u>	<u>1,607</u>
利息收入						122
其他收益及虧損						1,141
應佔聯營公司及合營公司虧損						(142)
財務費用，包括匯兌差額						(1,135)
未分類開支淨額						(211)
稅項前溢利						<u>1,382</u>
稅項						(254)
期間溢利						<u><u>1,128</u></u>

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	報告分部					
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
<b>分部收入</b>						
本集團外部營業額	951	771	273	1,995	32	2,027
應佔聯營公司營業額	69	17	-	86	-	86
分部收入總計	<u>1,020</u>	<u>788</u>	<u>273</u>	<u>2,081</u>	<u>32</u>	<u>2,113</u>
<b>分部業績</b>						
本集團分部業績	<u>(128)</u>	<u>3,139</u>	<u>(18)</u>	<u>2,993</u>	<u>46</u>	<u>3,039</u>
利息收入						182
其他收益及虧損						(258)
應佔聯營公司及合營公司虧損						(18)
財務費用，包括匯兌差額						(563)
未分類開支淨額						(144)
稅項前溢利						<u>2,238</u>
稅項						(703)
期間溢利						<u><u>1,535</u></u>



#### 4. 營業額及分部資料—續

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、其他收益及虧損、應佔聯營公司及合營公司虧損以及財務費用（包括匯兌差額）之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃向主要營運決策者（即本公司執行董事）報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

#### 5. 經營溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
經營溢利已扣除（計入）：		
物業、廠房及設備折舊	79	71
預付租賃款項撥回	3	2
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及津貼	19	19
	<u>20</u>	<u>20</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	323	302
退休福利成本	45	19
購股權開支	1	2
股份獎勵開支	4	2
	<u>373</u>	<u>325</u>
僱員福利開支總額	393	345
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及發展中酒店之金額	(105)	(79)
	<u>288</u>	<u>266</u>
已售物業成本確認為開支	589	719
（撥回）待售物業及發展中待售物業的減值虧損（包含在”銷售成本”中）	(19)	292
經營租賃之最低租金費用	12	14
利息收入	(122)	(182)

## 6. 其他收益及虧損

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
租金保證安排產生的虧損	(97)	(273)
一項投資物業回購選擇權的公平值增值	10	-
其他衍生金融工具的公平值收益	43	18
收購附屬公司的議價購買收益	369	-
視同出售一間合營公司的收益	498	-
出售一間附屬公司的虧損	(15)	-
出售於若干物業的收益權的收益	327	-
其他	6	(3)
	<b>1,141</b>	<b>(258)</b>

## 7. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息	990	1,000
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	-	1
收購附屬公司延後支付代價之估算利息	72	-
可換股債券利息	-	23
優先票據利息	693	766
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	-	50
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	4	4
利息開支總額	<b>1,759</b>	<b>1,844</b>
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及發展中酒店之金額	<b>(986)</b>	<b>(1,284)</b>
列入損益表之利息開支	<b>773</b>	<b>560</b>
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損（收益）淨額	<b>350</b>	<b>(10)</b>
其他	<b>12</b>	<b>13</b>
	<b>1,135</b>	<b>563</b>

本集團於截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 5.3%（截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月：7.1%）的資本化比率計算。

## 8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅	87	125
中國預提所得稅	4	11
中國土地增值稅	(22)	42
遞延稅項	185	525
	<u>254</u>	<u>703</u>

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於期內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%（截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月：25%）就中國企業所得稅作出撥備。

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

## 9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
已宣佈並支付 2015 年末期股息 (2015 年：已宣佈並支付 2014 年末期股息)	190	253
宣佈 2016 年中期股息每股港幣 1.1 仙 (2015 年：港幣 2.2 仙)	76	145

於本中期期末後，董事會宣佈派發 2016 年中期股息每股港幣 1.1 仙（相當於人民幣 0.9 分），合計港幣 8,900 萬元（相當於人民幣 7,600 萬元）。

## 10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015 年 人民幣百萬元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔期間溢利	768	1,195
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 (附註 (c))	-	8
就可換股永久證券作出調整	-	(256)
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>768</u>	<u>947</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年 百萬 (未經審核)	2015 年 百萬 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註 (a))	8,002	8,002
潛在攤薄普通股股份的影響：		
可換股債券	-	136
可換股永久資本證券 (附註 (c))	-	82
已發行股份獎勵	18	7
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,020</u>	<u>8,227</u>

附註：

- 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形式持有的 24,854,000 股股份後計算得出。
- 由於尚未行使的購股權及認股權證的行使價高於截至 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 6 月 30 日止 6 個月本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權及認股權證並無產生攤薄影響。
- 由於悉數兌換可換股永久資本證券為本公司的普通股將不會導致本公司於截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月每股普通股溢利有所減少，故於截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月可換股永久資本證券並無產生攤薄影響。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	2016 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2015 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	210	184
貿易應收賬款	99	86
拆遷費用的預付款項 (附註)	218	234
出售一間附屬公司的應收款項	310	-
	<u>837</u>	<u>504</u>
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	787	806
出售一間酒店的應收款項	193	193
拆遷費用的預付款項 (附註)	8,758	8,553
出售附屬公司的應收款項	754	-
出售於若干物業的收益權的應收款項	251	-
其他按金、預付款項及應收款項，主要包括 預付營業稅人民幣 2.78 億元 (2015 年：人民幣 2.42 億元)	1,225	792
	<u>11,968</u>	<u>10,344</u>

附註：該金額指就上海物業發展項目支付予數名拆遷代理的用於搬遷土地現有佔用者的款項，其中 86% 及 10% (2015 年 12 月 31 日：86% 及 10%) 的款項支付予兩名拆遷代理。一旦拆遷完成，該金額將被資本化至發展中待售物業和在建或發展中投資物業的成本。而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。預計該金額於報告期末起十二個月內不會實現。

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 8.86 億元 (2015 年 12 月 31 日：人民幣 8.92 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 42% (2015 年 12 月 31 日：64%) 的賬齡少於 90 日，58% (2015 年 12 月 31 日：36%) 的賬齡超過 90 日。

## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2016年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款賬齡分析：		
0-30日	2,152	3,099
31-60日	94	187
61-90日	74	110
90日以上 (附註)	1,372	1,480
	<hr/>	<hr/>
應付拆遷成本	3,692	4,876
契稅、增值稅、營業稅及其他應付稅項	100	700
物業銷售的已收按金及預收款項	435	501
投資物業租金的已收按金及預收款項	11,287	4,552
出售附屬公司的已收按金	511	473
其他應付賬款及應計費用	-	1,768
	420	470
	<hr/>	<hr/>
	<b>16,445</b>	<b>13,340</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
非即期部分包括以下項目：		
收購附屬公司延後支付代價	2,554	-
其他應付賬款及應計費用	36	48
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,590</b>	<b>48</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：該金額包括應付保留工程款項人民幣 6.80 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 7.35 億元），該款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

### 13. 股本

每股面值 0.0025 美元的普通股	<u>法定</u>		<u>已發行及繳足</u>	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
於 2015 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004
發行獎勵股份	-	-	24,854,000	62
行使購股權	-	-	50,000	-
<b>於 2015 年 6 月 30 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 6 月 30 日</b>	<b>12,000,000,000</b>	<b>30,000</b>	<b>8,026,630,189</b>	<b>20,066</b>
			<b>2016 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)</b>	<b>2015 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)</b>
於簡明綜合財務狀況表顯示為			<b>145</b>	<b>145</b>

## 財務回顧

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團營業額下降 17% 至人民幣 16.81 億元（2015 年：人民幣 20.27 億元），主要由於確認的物業銷售及建築收入大幅減少，而有關減幅部分被回顧期間較高的租金以及相關收入所抵銷。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，由於已交付物業減少，特別是上海、武漢及重慶項目交付物業減少，物業銷售收入下降 23% 至人民幣 7.28 億元（2015 年：人民幣 9.51 億元）。於回顧期間，上海、武漢及重慶項目的物業銷售收入減少至人民幣 2.34 億元（2015 年：人民幣 6.85 億元），而佛山項目的物業銷售收入增至人民幣 4.94 億元（2015 年：人民幣 2.66 億元）。交付予業主的總面積上升至 57,200 平方米（2015 年：53,000 平方米）。有關截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月物業銷售收入的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

物業投資收入稍微增長至人民幣 7.95 億元（2015 年：人民幣 7.71 億元）。截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，投資物業租金及相關收入稍微增長至人民幣 7.59 億元（2015 年：人民幣 7.36 億元），主要由於現有已落成物業及新落成投資物業（包括上海新天地「新里」、上海虹橋天地及佛山嶺南天地「嶺南站」）的租金收入有所增加。該增幅被分別於 2015 年 8 月及 2016 年 2 月出售的上海太平橋企業天地 1 號和 2 號和 3 號的租金收入減少所抵銷。酒店經營收入（包括來自佛山馬哥孛羅酒店的貢獻）於回顧期間維持穩定，達人民幣 3,600 萬元（2015 年：人民幣 3,500 萬元）。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

建築收入來自建築業務，於截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月減少至人民幣 1.22 億元（2015 年：人民幣 2.73 億元）。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，毛利大幅增加 32% 至人民幣 7.61 億元（2015 年：人民幣 5.78 億元），而毛利率亦增至 45%（2015 年：29%）。毛利率較高是由於較高毛利率的物業投資收入對本集團營業額貢獻有所增加，物業投資收入佔截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月本集團營業額的 47%（2015 年：38%）。

其他收入上升 80% 至人民幣 3.52 億元（2015 年：人民幣 1.96 億元），其中包括利息收入及政府補貼。

銷售及市場開支上升 71% 至人民幣 1.18 億元（2015 年：人民幣 6,900 萬元），與本集團合約銷售額（未包括聯營公司銷售額、其他資產處置和物業整體銷售額）上升 319% 至人民幣 100.85 億元（2015 年：人民幣 24.07 億元）相一致。

一般及行政開支上升 10% 至人民幣 4.67 億元（2015 年：人民幣 4.25 億元）。上升的原因是產生了較多的顧問開支、折舊費用及員工開支。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，經營溢利上升 89% 至人民幣 5.28 億元（2015 年：人民幣 2.80 億元），乃由於上述提及的原因所致。

出售投資物業的收益指於截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月期間出售位於上海太平橋項目的企業天地 3 號所得的收益。

餘下投資物業的公平值增值淨額下降 81% 至人民幣 5.19 億元（2015 年：人民幣 27.97 億元），其中人民幣 5.59 億元（2015 年：人民幣 23.81 億元）的收益來自已落成投資物業，人民幣 4,000 萬元的虧損（2015 年收益：人民幣 4.16 億元）來自在建或發展中投資物業。公平值增值的減少主要由於 2015 年的投資物業公平值增值較高，達人民幣 27.97 億元，此乃因計及上海太平橋項目企業天地 1 號和 2 號實際交易售價所致。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

其他收益及虧損為收益人民幣 11.41 億元（2015 年虧損：人民幣 2.58 億元），其中人民幣 8.67 億元為收購上海太平橋第 116 號地塊住宅項目的一次性收益、人民幣 3.27 億元為出售若干物業的收益權的收益。該等收益部分被來自過往出售重慶天地商用物業所產生的租金保證安排人民幣 9,700 萬元（2015 年：人民幣 2.73 億元）所抵銷。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，應佔聯營公司及合營公司虧損為人民幣 1.42 億元（2015 年：人民幣 1,800 萬元），主要來自大連天地的開發。



財務費用，包括匯兌差額為人民幣 11.35 億元（2015 年：人民幣 5.63 億元）。利息開支總額減少至人民幣 17.59 億元（2015 年：人民幣 18.44 億元）。其中，56%（2015 年：70%）的利息開支，即人民幣 9.86 億元（2015 年：人民幣 12.84 億元）已資本化至物業開發成本，其餘 44%（2015 年：30%）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。截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團借貸利息資本化百分比有所下降，而開支比率則較同期有所增加，導致呈報財務費用的增加。人民幣 3.50 億元的匯兌虧損乃由於截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月人民幣兌港幣及美元有所貶值，而截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月人民幣升值帶來收益人民幣 1,000 萬元。

儘管截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月的毛利及經營溢利同比增長，稅項前溢利仍下降 38% 至人民幣 13.82 億元（2015 年：人民幣 22.38 億元），稅項前溢利下降主要由於：i) 餘下投資物業的公平值增值淨額有所減少；ii) 財務費用（包括匯兌差額）有所增加；以及上述其他原因。

稅項下降 64% 至人民幣 2.54 億元（2015 年：人民幣 7.03 億元）。截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月的實際稅率為 19%（2015 年：30%）。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用（包括土地、發展及建築成本）之後的增值額，按 30 至 60 個百分點的累進稅率予以撥備。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司股東應佔溢利為人民幣 7.68 億元，較 2015 年同期下降 36%（2015 年：人民幣 11.95 億元）。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2016 年 人民幣百萬元	2015 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	768	1,195	(36%)
餘下投資物業的公平值增值淨額	(519)	(2,797)	
相關遞延稅項的影響	130	699	
已實現投資物業公平值累計增值*	1,556	4,156	
收購附屬公司的收益	(867)	-	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值	100	35	
相關遞延稅項的影響	(25)	(9)	
	<b>375</b>	<b>2,084</b>	<b>(82%)</b>
非控制股東權益	(42)	38	
	<b>333</b>	<b>2,122</b>	<b>(84%)</b>
投資物業估值變動影響的淨額			
餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利	<b>1,101</b>	<b>3,317</b>	
加：			
可換股永久證券持有者應佔溢利	-	128	(100%)
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	55	8	588%
永久資本證券持有者應佔溢利	165	155	6%
	<b>1,321</b>	<b>3,608</b>	<b>(63%)</b>

\* 截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月已實現投資物業公平值累計增值主要來源於上海太平橋企業天地 3 號銷售的完成，而比較期則主要與出售上海太平橋企業天地 1 號和 2 號有關。

每股盈利為人民幣 10 分，乃按截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月的已發行股份的加權平均數約 80.02 億股計算(2015 年：人民幣 15 分，按已發行股份的加權平均數約 80.02 億股計算)。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息（連同贖回、回購或收購本公司任何股份）不能超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的 20%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

**董事會決議建議派付 2016 年中期股息每股港幣 1.1 仙 (2015 年：每股港幣 2.2 仙)。**

## 重大收購及出售

- 1) 於 2015 年 12 月，本集團訂立了一份協議，以出售 Infoshore International Limited (「Infoshore」) 100% 的權益及相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣 57.59 億元。Infoshore 間接持有位於上海太平橋項目的企業天地 3 號。該交易已於 2016 年 2 月完成。詳情請參閱本公司於 2015 年 12 月 31 日刊發的通函。
- 2) 於 2015 年 12 月，本集團訂立了一份協議，以分兩階段回購由 Trophy Property GP Limited (Trophy Property Development L.P. 及其附屬公司的普通合夥人和代表) 持有的 Portspin Limited (「Portspin」) 60.14% 的權益及相關股東貸款：首階段涉及 Portspin 18.04% 的股權及相關股東貸款，現金代價為 1.56 億美元，已於 2016 年 1 月支付；最終階段涉及 Portspin 42.1% 的股權及相關股東貸款，現金代價為 4.07 億美元，應於 2017 年 12 月支付。Portspin 間接持有位於上海太平橋項目的一處住宅物業(第 116 號地塊)。詳情請參閱本公司於 2016 年 1 月 29 日刊發的通函。
- 3) 於 2016 年 4 月，本集團訂立了一份協議，以出售其於佛山源康房地產發展有限公司 (「佛山源康房地產」) 的全部股權，總代價為人民幣 18.42 億元。佛山源康房地產於佛山持有多幅土地，可售總建築面積為 231,500 平方米。該出售已於 2016 年 6 月 24 日完成。
- 4) 於 2016 年 5 月，本集團訂立了一份協議，以出售位於武漢的兩幢名為 A1 及 A3 的辦公樓，總代價分別為人民幣 33.65 億元及人民幣 11.34 億元。詳情請參閱本公司於 2016 年 6 月 23 日刊發的通函。

## 流動性、資本結構及資產負債比率

本集團於 2016 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
銀行及其他借貸－人民幣	25,804	7,551	5,115	11,698	1,440
銀行借貸－港幣	2,840	2,840	-	-	-
銀行借貸－美元	2,321	594	179	1,548	-
優先票據－人民幣	2,546	2,546	-	-	-
優先票據－美元	12,415	-	7,482	4,933	-
<b>總計</b>	<b>45,926</b>	<b>13,531</b>	<b>12,776</b>	<b>18,179</b>	<b>1,440</b>

於 2016 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計達人民幣 113.16 億元 (2015 年 12 月 31 日：人民幣 106.14 億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣 32.51 億元 (2015 年 12 月 31 日：人民幣 29.89 億元) 和僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣 18.42 億元 (2015 年 12 月 31 日：人民幣 42.81 億元)。

於 2016 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 346.10 億元 (2015 年 12 月 31 日：人民幣 373.78 億元)，權益總額為人民幣 458.73 億元 (2015 年 12 月 31 日：人民幣 461.18 億元)。本集團於 2016 年 6 月 30 日的淨資產負債率 (以優先票據、銀行及其他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之銀行存款) 兩者間的差額，除以權益總額計算) 為 75% (2015 年 12 月 31 日：81%)。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團再融資多項借貸，由港幣／美元借貸轉為人民幣借貸。於 2016 年 6 月 30 日，港幣／美元借貸包括優先票據相當於約人民幣 175.76 億元，佔借貸總額約 38% (2015 年 12 月 31 日：46%)。

於 2016 年 6 月 30 日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣 49.90 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 62.56 億元）。

### **抵押資產**

於 2016 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 608.83 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 658.21 億元）的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款和銀行及現金結餘，以取得人民幣 252.69 億元的借款（2015 年 12 月 31 日：人民幣 267.17 億元）。

### **資本及其他發展相關承擔**

於 2016 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 88.59 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 133.68 億元）。

### **現金流量管理及流動資金風險**

現金流量管理由總部的集團資金部門負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款和債務融資（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**

本集團的營業額以人民幣計值。於 2014 年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2014 年發行的優先票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款，以及於 2014 年及 2015 年發行的以美元計值的優先票據及可換股永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於 2016 年 6 月 30 日，本集團並未訂立任何貨幣掉期對沖合約。

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及其他借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十五年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於 2016 年 6 月 30 日，本集團有多項按中國人民銀行既定利率計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按中國人民銀行既定利率的 115% 至 125% 計算之利息，並支付按固定利率 7.52% 至 7.85% 計算的面值合計人民幣 6.56 億元的貸款的利息。

此外，本集團持有一份交叉貨幣掉期合約，合約金額達人民幣 25 億元，將於 2017 年 2 月 26 日到期。根據該掉期合約，本集團將於到期時收取按固定年利率 6.875% 計算的利息及人民幣 25 億元，同時每半年支付按固定年利率 5.840% 至 5.975% 計算的利息，並於到期時支付 4.08 億美元。

除上文所披露外，本集團於 2016 年 6 月 30 日並無持有其他任何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和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 中期股息

董事會宣佈約於2016年9月23日派發截至2016年6月30日止6個月之中期股息每股港幣1.1仙（2015年：每股港幣2.2仙）予於2016年9月12日名列本公司股東名冊上之股東。

為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2016年9月12日下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712—1716號舖。

## 購買、出售或贖回證券

於截至2016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證券。

## 企業管治

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時作出檢討，以確保其遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之所有適用條文（「企業管治守則」），及追貼該守則的最新發展。於截至2016年6月30日止6個月，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2016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2016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 2016 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 3,445 人（2015 年 12 月 31 日：3,359 人），其中包含中國新天地人員 391 人（2015 年 12 月 31 日：510 人），物業管理人員 1,660 人（2015 年 12 月 31 日：1,766 人）。於 2016 年 6 月 30 日，收購之建築及裝修業務僱員人數為 336 人。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

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

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本公佈內有關於 2016 年 6 月 30 日的簡明綜合資產負債表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，乃從本集團本期的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對本集團截至 2016 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

憑著過去六個月的努力，我們為繼續成功執行輕資產策略建立了更強健的根基。該策略取得長足的進展，並能引領集團邁向光明、創新的未來，令我深感振奮。

集團發展至今，全體員工、董事同寅、合作夥伴和投資者均發揮了重要作用，我謹致衷心謝忱。變革從來不是易事，但集團上下齊心協力，我們將可以締造佳績。

面對無法預料的政經形勢，只有秉持全體同寅的專長和專注，才能有助集團克服難關，從逆境中增強實力，使盈利能力更上一層樓。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，2016年8月24日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席）、黃月良先生及孫希灝先生（財務總裁）；本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

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

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

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

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

\* 僅供識別