

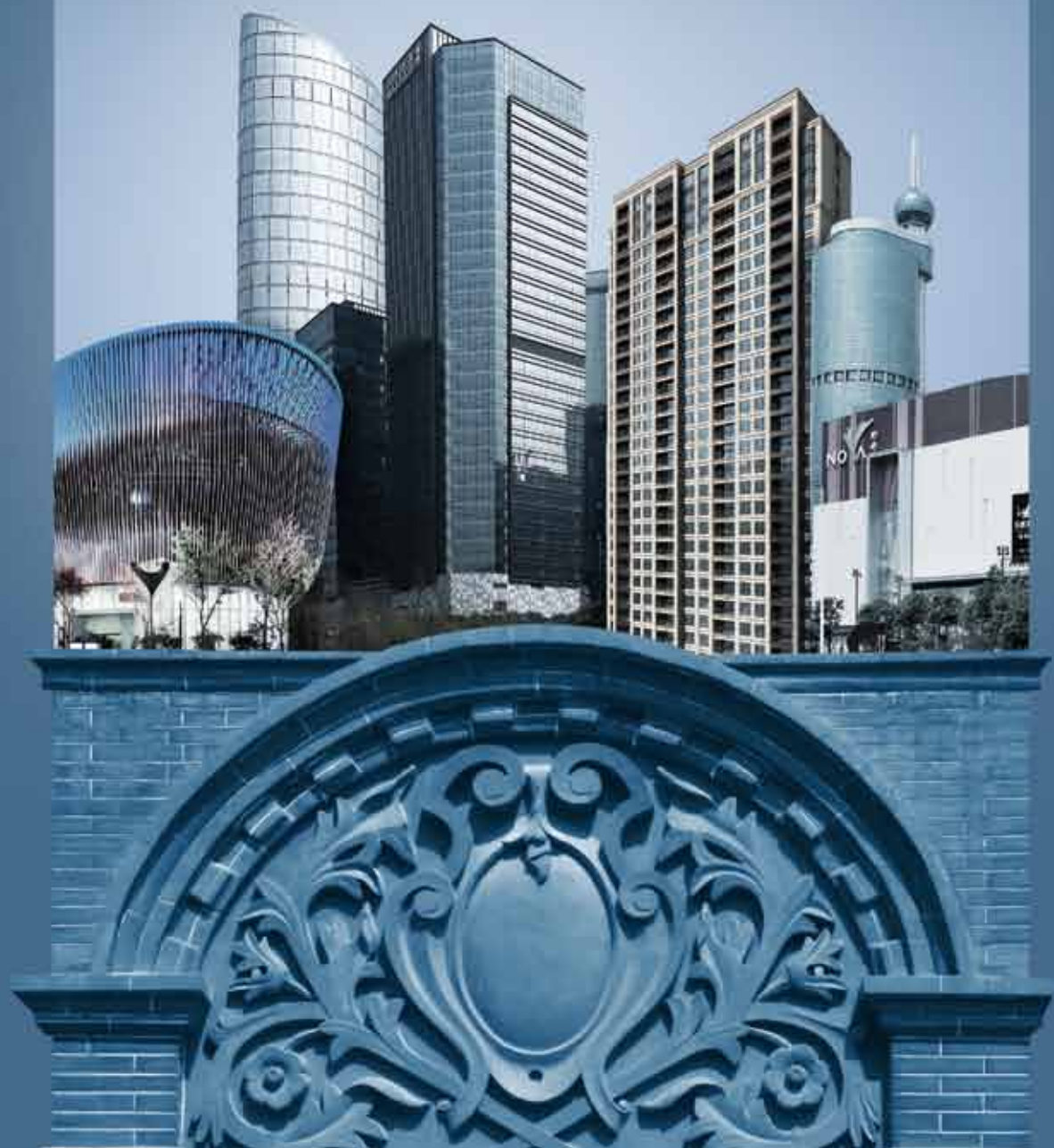
SHUI ON LAND LIMITED
瑞安房地產有限公司

INTERIM REPORT 2016
二零一六年度中期業績報告

STOCK CODE 股份代號: 272



SOLID 穩健基礎 邁步前進 FOUNDATION FOR THE FUTURE



中國內地具創意的 房地產開發商

瑞安房地產有限公司於2004年成立，並於2006年10月在香港聯交所上市(股份代號：272)，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產總部設於上海，在發展多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，在內地房地產市場奠定了穩固的基礎。

瑞安房地產在中國內地開發運營了優質品質的住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化等項目。集團以創新獨到及具彈性的手法來進行項目的總體規劃，力求項目發展能配合當地政府制定的總體城市規劃，並把當地城市的歷史文化特色融入項目的設計及業務發展策略中。我們的發展項目充分體現「整體社區」理念，力爭打造一個集「生活、工作、休閒」於一體的獨特環境，豐富全面生活體驗。

目前，瑞安房地產在上海、重慶、武漢、大連和佛山中心地段有八個處於不同開發階段的項目，土地儲備達1,130萬平方米(900萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，230萬平方米為會所、停車位和其他設施)。



CONTENTS

目錄

2	Chairman's Statement 主席報告	64	Interim Dividend 中期股息
6	Management Discussion and Analysis 管理層討論與分析	64	Directors' Interests in Securities 董事於證券的權益
31	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表審閱報告	65	Substantial Shareholders' Interests in Securities 主要股東於證券的權益
32	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 簡明綜合損益表	66	Share Options 購股權
33	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income 簡明綜合損益及其他全面收益表	67	Corporate Governance 企業管治
34	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表	69	Purchase, Sale or Redemption of Securities 購買、出售或贖回證券
36	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity 簡明綜合權益變動表	70	Disclosure under Rule 13.21 of the Listing Rules 根據上市規則第 13.21 條作出的披露
38	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 簡明綜合現金流量表	71	Update on Information of Directors under Rule 13.51B(1) of the Listing Rules 根據上市規則第 13.51B(1) 條披露有關董事 資料之更新
39	Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表附註	71	Employees and Remuneration Policy 僱員及薪酬政策
		72	Corporate Information 公司資料

主席報告

集團於2016年首六個月的合約銷售額共達人民幣166.42億元，較去年同期上升410%，因此我們極有信心實現人民幣240億元的全年銷售目標。



2016年上半年，我們堅定落實集團的輕資產策略，不斷釋放集團資產組合的價值，為長期發展的物業項目帶來回報。

期內，集團取得卓越的銷售成績。雖然營業額受物業交付時間影響而減至人民幣16.81億元，期內溢利因非現金項目的公平值增值顯著下跌及人民幣貶值造成匯兌虧損而減少至人民幣11.28億元，但集團期內的經營溢利上升89%至人民幣5.28億元，毛利按年上升32%至人民幣7.61億元，毛利率為45%，較2015年上半年上升16個百分點。

集團堅實的業務基礎建基於地段優越的優質物業發展項目，這在中國已呈現分化發展趨勢的房地產市場中更顯突出，亦令集團業務取得長足的進展。我們時刻保持警覺，採取靈活調整策略順應環境的變化，減少宏觀環境對業務的負面影響。

集團穩固的基礎，將有助執行下一階段的策略，更好地把握未來的發展機遇。

房地產市場表現分化

內地城市的房地產價格和表現存在明顯差異。如上海等一線城市，以及包括武漢在內的若干二線城市，房地產市場活躍，漲勢顯著。由於房價飆升和市場過熱，政府在相關城市推出對樓市的調控措施。

一線城市與其他城市之間的差距擴大。三、四線城市結構調整的步伐放緩，去庫存進度未如預期，這些城市的市場狀況並未出現明顯好轉。出口下滑、消費不振，對中小城市構成的負面影響尤為顯著，故我們預期房地產市場將持續分化格局。



在這樣的市場格局下，集團以上海及若干二線城市(如武漢)為重心的長遠發展方針帶來豐厚的回報。儘管政府推行新的政策及市場調控措施，但由於物業供應有限、經濟穩定增長，這些城市的房地產需求保持暢旺。

銷售表現卓越

瑞安房地產在城市黃金地段所發展的優質物業有口皆碑，加上瑞安瑞虹新城和翠湖天地的品牌實力，項目的銷售獲得市場的熱烈反應。

瑞虹新城是上海內環線內最大的商業住宅綜合項目之一，位於繁華的北外灘地區，是安居樂業及消閒娛樂的不二之選。該發展項目已成為上海虹口區的新地標，帶

動當地對高端商業服務的需求，並輻射周邊250萬常住人口。瑞虹新城第6期住宅項目怡庭及第7期住宅項目悅庭，毗鄰集高端零售商店、娛樂場所、餐飲及休閒設施於一體的瑞虹天地商業區。2月，怡庭第二批單位於開盤首日即告售罄，平均售價為每平方米人民幣80,000元。悅庭則於6月推出首批單位，首日認購率達86%，平均售價達到每平方米人民幣94,000元。

位於上海市中心的高尚住宅項目翠湖天地雋薈臨近上海新天地，為客戶提供定制化服務，配備智慧的家居系統，豪華的現代化設計，並設有兩間會所。該項目創下2016年上半年上海高尚住宅物業銷售之最。

集團於2016年首六個月的合約銷售額共達人民幣166.42億元，較去年同期上升410%，因此我們極有信心實現人民幣240億元的全年銷售目標。

穩健基礎促增長

配合集團的輕資產策略，我們於2016年上半年完成兩項整體出售交易。2016年5月，我們以具吸引力的價格出售位於武漢天地的兩幢全新商業物業，從而實現這些物業的價值。此外，我們亦於4月完成出售一幅位於佛山嶺南天地的住宅用地，預期將有助加快項目的發展。

優化策略的適時執行，有助應對期內迅速變化的市場環境。我們加快資產周轉、加速項目發展、提高回報和降低負債比率的目標，均取得良好的進展，這亦將使集團有更好的條件把握新機遇。

我們將繼續考慮出售其他的商業資產，在把握出售機會，為資產負債表帶來穩健回報的同時，兼顧維持長期的收租物業組合，確保帶來經常性收入，並保持理想的負債水準。

創新策略

面對瞬息萬變的市場情況和消費模式，我們必須與時俱進，制定創新的策略。

隨著電子商務的崛起，我們的商業物業不僅提供純零售業態，更著力創造能帶來獨特體驗和樂趣的場所，包括提供親子設施及零售商店、娛樂和餐飲設施等，為不斷壯大和日趨成熟的中產階級帶來嶄新的時尚生活體驗。集團商業物業維持高水準的出租率，印證了集團的品牌實力，及為租戶締造價值的能力。我們將繼續專注於特定的市場和消費者，以提高集團旗下物業的盈利能力。



翠湖天地馬薈全定制概念備受客戶認可

中央政府和上海的地方領導鼓勵以創新創業作為經濟發展的新引擎。上海創智天地項目在這方面積累了12年的豐富經驗，打造創新生態系統推動新經濟發展模式已成為集團物業組合中最成功的創新例子之一。我們正研究採取這一模式來發展新項目。

積極邁進顯信心

2016年上半年，全球經濟前景更不明朗。英國脫歐令本已脆弱的全球經濟復甦蒙上陰影，亦將不可避免地對中國經濟造成影響。這些情況促使集團加速推行和深化既有的經調整策略，以加快資產出售及周轉，同時把握市場新的機遇。

我們預期一線城市的房地產市場將保持暢旺。由於缺乏其他投資選擇，一線城市對地段優越的高品質物業的需求將持續旺盛。下半年，上海和武漢的項目將繼續成為推動集團銷售額和業績表現的主要動力。中期而言，我們預計未來三至五年，上海太平橋和瑞虹新城將有建築面積503,100平方米的可銷售資源。憑藉集團建立的良好聲譽和市場認知度，我們有信心能充分發揮新可售資源的最優價值。

我們致力落實輕資產策略，預計今年下半年成果將更為顯著。集團將繼續執行調整開發模式，我們的總體規劃發展模式已獲充份認可，深受市場歡迎，今後也將會作出適當調整，以配合在市中心有限空間內發展項目的可行性。

集團也在積極發掘新的發展機遇，我們將較為關注上海和武漢兩地。同時，我們亦正評估如何透過締結合作夥伴關係，善用集團在創新發展和項目管理方面的專長，大展拳腳。

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。

面對無法預測的政經形勢，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。



羅康瑞
主席

香港，2016年8月24日



管理層討論 與分析



業務回顧

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		
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米
上海太平橋						
企業天地3號	5,700	87,300	65,300	–	–	–
虹橋天地酒店	–	–	–	910	45,000	21,400
上海瑞虹新城						
住宅	4	100	42,400	101	2,000	53,500
零售	47	1,000	49,800	–	–	–
上海創智天地						
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
武漢天地						
B地塊零售	–	–	–	13	300	45,900
重慶天地						
住宅 ²	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
佛山嶺南天地						
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	–	–	–
小計	8,133	377,700	21,600	1,723	100,000	18,300
停車場及其他	46	–	–	178	–	–
大連天地³						
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
總計	8,519	423,500	20,300	2,044	115,700	18,700
確認為：						
– 本集團營業額之物業銷售收入 ⁴	728	57,200	13,500	951	53,000	19,000
– 出售投資物業 ⁴	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
總計	8,519	423,500	20,300	2,044	115,700	18,700

1 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。

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淨建築面積呈列。

3 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

4 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「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」。



翠湖天地已成為備受市場認可的高尚住宅品牌

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	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						
翠湖天地雋著(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
武漢天地						
B地塊住宅	1,451	45,600	31,800	975	29,900	32,600
重慶天地						
住宅 ¹	683	72,400	11,500	741	81,700	11,100
佛山嶺南天地						
連排別墅	–	–	–	55	2,300	23,900
低/中/高層	344	26,600	12,900	324	27,000	12,000
大連天地 ²						
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	–	–
住宅物業銷售小計	10,334	270,100	38,300	2,535	169,370	15,000
商業物業銷售：						
上海創智天地						
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
武漢天地						
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
重慶天地						
辦公樓	58	4,600	12,600	–	–	–
零售	10	500	20,000	48	1,700	28,200
佛山嶺南天地						
零售	36	1,300	27,700	–	–	–
幼稚園	–	–	–	41	5,800	7,100
停車場及其他	12	–	–	–	–	–
商業物業銷售小計	4,615	238,600	19,300	728	31,350	23,200
其他資產處置：						
佛山嶺南天地(第4號地塊)	1,693	231,500	7,300	–	–	–
總計	16,642	740,200	22,500	3,263	200,720	16,300

1 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

2 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。



瑞虹新城悦庭效果圖



創智天地企業中心為客戶提供舒適的辦公環境

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
總計		362,600

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

銷售表現卓越

已鎖定銷售額達人民幣213億元，將由2016年下半年開始交付，為未來發展奠定堅實的財務基礎。



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	辦公樓	零售	酒店/ 服務式 公寓	小計	會所/ 停車場 及其他	總計
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
已於2016年上半年實際交付							
佛山嶺南天地	-	-	2,000	-	2,000	-	2,000
大連天地 ¹	47,000	-	-	-	47,000	-	47,000
總計	47,000	-	2,000	-	49,000	-	49,000
計劃於2016年下半年交付							
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 ¹	31,000	-	13,000	-	44,000	30,000	74,000
總計	487,000	69,000	145,000	22,000	723,000	336,000	1,059,000
計劃於2017年交付							
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 ¹	26,000	29,000	1,000	13,000	69,000	51,000	120,000
總計	221,000	29,000	86,000	13,000	349,000	182,000	531,000

¹ 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間店舖。購物商場的租戶組合十分多元化,其中主力店舖包括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
上海太平橋										
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 ¹	辦公樓/零售	–	–	136	121	–	12%	–	–	–
企業天地3號 ²	辦公樓/零售	87,000	15	4	–	275%	–	–	–	–
瑞安廣場 ³	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 ⁴	零售	–	–	–	7	–	–	–	–	–
虹橋天地	辦公樓/零售	244,000	125	80	15	56%	433%	1%	3%	11%
上海瑞虹新城 ⁵	零售	64,000	38	35	31	9%	13%	4%	18%	17%
上海創智天地 ³	辦公樓/零售	219,000	166	115	104	44%	11%	13%	19%	30%
杭州西湖天地 ⁴	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%
總計		1,065,000^{4,5}	759	736	614	3%	20%	7%	15%	17%

1 企業天地1號和2號已於2015年8月31日售出。

2 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。

3 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)。

4 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。

5 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。



融合特色傳統文化和現代城市生活的佛山嶺南天地

管理層討論與分析

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	
於2016年前落成						
上海太平橋						
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% ¹
虹橋天地						
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 ²	–	147,000	147,000	74%	69%	78.11%
上海瑞虹新城						
瑞虹坊1、2、3及5號	–	45,000	45,000	100%	96%	99.00% ³
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) ⁴	–	64,000	64,000	0%	N/A	99.00%
上海創智天地						
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%
武漢天地						
武漢新天地	–	46,000	46,000	98%	97%	78.11%
重慶天地						
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%
佛山嶺南天地						
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%
大連天地						
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%
智善天地(第D10號地塊零售)	–	41,000	41,000	53%	59%	48.00%
小計	500,000	802,000	1,302,000			
於2016年上半年新落成						
佛山嶺南天地						
第E號地塊地鐵走廊	–	2,000	2,000			100.00%
小計	–	2,000	2,000			
於2016年6月30日投資物業持有者：						
– 本集團附屬公司	293,000	763,000	1,056,000			
– 聯營公司	207,000	41,000	248,000			
於2016年6月30日總計可供出租總建築面積	500,000	804,000	1,304,000⁵			
於2015年12月31日總計可供出租總建築面積	554,000	815,000	1,369,000⁵			

¹ 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。

² 包括地庫的零售商舖。

³ 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。

⁴ 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。

⁵ 自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。



建成後的虹橋天地演藝中心流光溢彩

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

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。

釋放資產價值

我們將繼續在適當時機出售商業資產，以釋放物業組合的價值，並加快資產周轉和資金循環。



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
總計		677,000	15,170	1,660	

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。



佛山嶺南天地為當地帶來全新時尚生活理念，成為中外遊客時尚消費聚集地



上海太平橋旗下「新里」全新亮相

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							本集團 權益 %
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓	小計	會所/ 停車場及其他	總計	
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
已落成物業：								
上海太平橋	-	36,000	104,000	-	140,000	59,000	199,000	99.00% ¹
上海瑞虹新城	-	-	128,000	16,000	144,000	94,000	238,000	100.00% ²
上海創智天地	-	169,000	64,000	-	233,000	152,000	385,000	86.80% ³
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	78.11%
武漢天地	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	78.11%
重慶天地	6,000	-	144,000	-	150,000	164,000	314,000	99.00%
佛山嶺南天地	22,000	15,000	158,000	43,000	238,000	174,000	412,000	100.00%
大連天地	69,000	207,000	41,000	-	317,000	154,000	471,000	48.00% ⁴
小計	97,000	520,000	855,000	59,000	1,531,000	894,000	2,425,000	
發展中物業：								
上海太平橋	168,000	-	-	-	168,000	39,000	207,000	99.00% ¹
上海瑞虹新城	456,000	145,000	188,000	-	789,000	203,000	992,000	99.00%
上海創智天地	-	-	-	22,000	22,000	-	22,000	99.00%
武漢天地	130,000	187,000	185,000	45,000	547,000	243,000	790,000	100.00%
重慶天地	383,000	291,000	151,000	25,000	850,000	312,000	1,162,000	99.00%
佛山嶺南天地	-	-	7,000	-	7,000	-	7,000	100.00%
大連天地	413,000	206,000	188,000	143,000	950,000	317,000	1,267,000	48.00% ⁴
小計	1,550,000	829,000	719,000	235,000	3,333,000	1,114,000	4,447,000	
日後發展物業：								
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.00%
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	100.00%
武漢天地	243,000	166,000	91,000	7,000	507,000	4,000	511,000	100.00%
重慶天地	289,000	143,000	181,000	50,000	663,000	202,000	865,000	99.00%
佛山嶺南天地	147,000	450,000	107,000	80,000	784,000	2,000	786,000	100.00%
大連天地 ⁵	394,000	867,000	262,000	42,000	1,565,000	-	1,565,000	48.00%
小計	1,242,000	1,869,000	837,000	217,000	4,165,000	254,000	4,419,000	
土地儲備總建築面積	2,889,000	3,218,000	2,411,000	511,000	9,029,000	2,262,000	11,291,000	

1 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。

2 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。

3 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。

4 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。

5 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。



佛山嶺南天地保留嶺南建築特色，並賦予其新的生命力



武漢天地已成為江城首屈一指的高端城市綜合體

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領先的經濟樞紐地位。

武漢經濟增長從今年第一季的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5.0%的經濟增長，高於2015年全年4.2%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。



瑞虹新城星星堂為人們精心規劃了開放空間，提供舒適的戶外活動場所

邁步向前

集團輕資產策略將能獲得豐厚回報，
我們將繼續堅定落實策略，把握增長機遇。



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。



大連天地智薈天地商業中心盡顯國際時尚

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3.27億元為出售於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)。



夜色下的重慶天地

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)	
	375	2,084	(82%)
非控制股東權益	(42)	38	
投資物業估值變動影響的淨額	333	2,122	(84%)
餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利	1,101	3,317	
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%
本集團核心溢利	1,321	3,608	(63%)

* 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

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。

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



瑞虹新城集黃金地段、立體交通、精裝品質等優勢於一身

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。

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。

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	–
總計	45,926	13,531	12,776	18,179	1,440

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。



集商業、辦公、居住於一身，武漢天地日趨成熟

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。

簡明綜合財務報表審閱報告



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

吾等已審閱第32至第63頁所載的瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括於2016年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任在於根據受聘之協定條款審閱該等簡明綜合財務報表，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。吾等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

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

結論

基於吾等之審閱，吾等並無注意到任何事宜可引起吾等相信該等簡明綜合財務報表並非在所有重大方面按照國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港

2016年8月24日

簡明綜合損益表

截至2016年6月30日止6個月

	附註	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)
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		1,681	2,027
– 應佔聯營公司		195	86
		1,876	2,113
本集團營業額	3	1,681	2,027
銷售成本		(920)	(1,449)
毛利		761	578
其他收入		352	196
銷售及市場開支		(118)	(69)
一般及行政開支		(467)	(425)
經營溢利	4	528	280
出售投資物業的收益	20(a)	471	–
餘下投資物業的公平值增值淨額	10	519	2,797
其他收益及虧損	5	1,141	(258)
應佔聯營公司及合營公司虧損		(142)	(18)
財務費用，包括匯兌差額	6	(1,135)	(563)
稅項前溢利		1,382	2,238
稅項	7	(254)	(703)
期間溢利		1,128	1,535
以下應佔：			
本公司股東		768	1,195
可換股永久證券持有者		–	128
可換股永久資本證券持有者		55	8
永久資本證券持有者		165	155
附屬公司的非控制股東		140	49
		360	340
		1,128	1,535
每股盈利	9		
– 基本		人民幣 10分	人民幣 15分
– 攤薄		人民幣 10分	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

	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)
期間溢利	1,128	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	(17)	(3)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	3	(6)
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	—	(6)
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	3	26
期間其他全面(開支)收入	(11)	11
期間全面總收入	1,117	1,546
以下應佔全面總收入：		
本公司股東	757	1,206
可換股永久證券持有者	—	128
可換股永久資本證券持有者	55	8
永久資本證券持有者	165	155
附屬公司的非控制股東	140	49
	360	340
	1,117	1,546

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	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)
非流動資產			
投資物業	10	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	11	562	562
於合營公司的權益	13	27	27
向聯營公司的貸款	11	1,872	1,962
向合營公司的貸款	13	762	2,912
應收賬款及預付款項	12	837	504
聯營公司欠款	11	1,950	1,878
已抵押銀行存款		2,380	2,008
衍生金融工具	17	460	450
遞延稅項資產		590	554
		68,098	68,853
流動資產			
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	12	11,968	10,344
有關連公司欠款	23	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
		50,816	42,460
待售資產	20(a)	–	5,857
		50,816	48,317
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	14	16,445	13,340
應付有關連公司款項	23	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	15	2,546	–
衍生金融工具	17	229	37
租金保證安排產生的負債	16	365	320
		31,861	28,097
與待售資產相關的負債	20(a)	–	1,813
		31,861	29,910
流動資產淨值		18,955	18,407
總資產減流動負債		87,053	87,260

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	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)
股本及儲備			
股本		145	145
儲備		36,954	36,500
本公司股東應佔權益		37,099	36,645
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
		8,774	9,473
權益總額		45,873	46,118
非流動負債			
應付賬款及應計費用	14	2,590	48
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		19,980	20,559
優先票據	15	12,415	14,655
衍生金融工具	17	—	238
租金保證安排產生的負債	16	104	370
遞延稅項負債		6,060	5,242
界定福利負債		31	30
		41,180	41,142
權益及非流動負債總額		87,053	87,260

簡明綜合權益變動表

截至2016年6月30日止6個月

	本公司股東應佔							
	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	購股權儲備	股份獎勵儲備	匯兌儲備	可換股債券權益儲備
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2016年1月1日(經審核)	145	18,020	122	(135)	126	8	(108)	-
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(17)	-
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	-
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-	-
期間全面總(開支)收入	-	-	-	-	-	-	(17)	-
確認以權益結算的股份支付的開支(附註18)	-	-	-	-	1	-	-	-
收購附屬公司(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-
收購一間附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註20(a))	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
支付予附屬公司的一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-
購股權失效	-	-	-	-	(84)	-	-	-
確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	-	4	-	-
支付2015年末期股息每股港幣2.8仙	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
注資	-	-	-	-	-	-	-	-
於2016年6月30日(未經審核)	145	18,020	122	(135)	43	12	(125)	-
於2015年1月1日(經審核)	145	18,020	122	(135)	205	-	(49)	96
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3)	-
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	-
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-	-
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	-
期間全面總(開支)收入	-	-	-	-	-	-	(3)	-
確認以權益結算的股份支付的開支(附註18)	-	-	-	-	2	-	-	-
根據股份獎勵計劃發行股份(附註18)	-	-	-	-	-	2	-	-
發行可換股永久資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-
發行可換股永久資本證券的開支	-	-	-	-	-	-	-	-
收購一間附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
支付予附屬公司的非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-
購股權失效	-	-	-	-	(83)	-	-	-
支付2014年末期股息每股港幣4仙	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
於2015年6月30日(未經審核)	145	18,020	122	(135)	124	2	(52)	96

本公司股東應佔											
對沖儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計	可換股永久證券	可換股永久資本證券	永久資本證券	附屬公司的非控制股東	小計	總計	
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	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	
(8)	772	64	17,639	36,645	16	1,346	3,050	5,061	9,473	46,118	
-	-	-	768	768	-	55	165	140	360	1,128	
-	-	-	-	(17)	-	-	-	-	-	(17)	
3	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	
3	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	
6	-	-	768	757	-	55	165	140	360	1,117	
-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	
-	(115)	-	-	(115)	-	-	-	110	110	(5)	
-	(3)	-	-	(3)	-	-	-	(19)	(19)	(22)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)	(41)	
-	-	-	-	-	-	(55)	-	-	(55)	(55)	
-	-	-	-	-	-	-	(166)	-	(166)	(166)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(878)	(878)	(878)	
-	-	-	84	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	4	
-	-	-	(190)	(190)	-	-	-	-	-	(190)	
-	-	-	-	-	(15)	-	-	-	(15)	(15)	
-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	
(2)	654	64	18,301	37,099	1	1,346	3,049	4,378	8,774	45,873	
(27)	843	64	18,527	37,811	2,898	-	3,051	1,162	7,111	44,922	
-	-	-	1,195	1,195	128	8	155	49	340	1,535	
-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)	
(6)	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	(6)	
26	-	-	-	26	-	-	-	-	-	26	
(6)	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	(6)	
14	-	-	1,195	1,206	128	8	155	49	340	1,546	
-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	
-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	
-	-	-	-	-	-	1,376	-	-	1,376	1,376	
-	-	-	-	-	-	(34)	-	-	(34)	(34)	
-	(56)	-	-	(56)	-	-	-	47	47	(9)	
-	-	-	-	-	(127)	-	-	-	(127)	(127)	
-	-	-	-	-	-	-	(155)	-	(155)	(155)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)	
-	-	-	83	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(253)	(253)	-	-	-	-	-	(253)	
-	115	-	-	115	-	-	-	-	-	115	
(13)	902	64	19,552	38,827	2,899	1,350	3,051	1,257	8,557	47,384	

簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止6個月

	附註	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)
經營活動產生(使用)的現金淨額			
物業儲備減少(增加)		157	(3,193)
應收賬款、按金及預付款項增加		(993)	(745)
應付賬款、已收按金及應計費用增加		4,185	1,212
其他經營現金流量		560	448
		3,909	(2,278)
投資活動產生(使用)的現金淨額			
添置投資物業		(222)	(1,221)
出售投資物業所得款項		60	38
出售待售資產所得款項		–	714
出售附屬公司所得款項	20	4,270	–
釋放已抵押銀行存款		1,683	2,113
已抵押銀行存款增加		(1,852)	(2,255)
受限制之銀行存款增加		(73)	(220)
釋放受限制之銀行存款		2,402	1,301
予聯營公司墊款		(450)	(200)
聯營公司還款		450	–
有關連公司還款		35	–
收購一間現有合營公司的額外權益及股東貸款		–	(994)
收購附屬公司的現金流入淨額	19	50	–
收購一間附屬公司的現金流出淨額		–	(115)
其他投資現金流量		–	(51)
		6,353	(890)
融資活動使用的現金淨額			
根據租金保證安排付款		(318)	(280)
來自一間附屬公司的一名非控股股東的注資		5	–
新借銀行借貸		6,983	8,989
償還銀行及其他借貸		(11,057)	(3,416)
發行可換股永久資本證券		–	1,376
發行可換股永久資本證券的開支		–	(34)
償還優先票據		–	(5,157)
結算指定作現金流量對沖的衍生金融工具		–	(159)
已付利息		(1,630)	(1,960)
支付股息		(190)	(253)
分派予永久資本證券持有者		(166)	(155)
分派予可換股永久證券持有者		(15)	(127)
分派予可換股永久資本證券持有者		(55)	–
向附屬公司非控股股東支付股息		(878)	(1)
收購一間附屬公司的額外權益		–	(5)
		(7,321)	(1,182)
現金及現金等價物的增加(減少)淨額			
		2,941	(4,350)
期初現金及現金等價物		3,360	6,668
外匯匯率變動的影響		(78)	(15)
期末現金及現金等價物		6,223	2,303
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		6,223	2,303

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

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」而編製。

2 主要會計政策

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

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

3 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 人民幣 百萬元	應佔 聯營公司 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	本集團 人民幣 百萬元	應佔 聯營公司 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
物業發展：						
物業銷售收入	728	163	891	951	69	1,020
物業投資：						
投資物業租金收入	691	32	723	692	17	709
酒店經營收入	36	–	36	35	–	35
物業管理費收入	11	–	11	13	–	13
租金相關收入	57	–	57	31	–	31
	795	32	827	771	17	788
建築	122	–	122	273	–	273
其他	36	–	36	32	–	32
總計	1,681	195	1,876	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

3 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
分部收入						
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	891	827	122	1,840	36	1,876
分部業績						
本集團分部業績	199	1,383	(17)	1,565	42	1,607
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						1,382
稅項						(254)
期間溢利						1,128

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

3 營業額及分部資料(續)

	截至2015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	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元		
分部收入						
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	1,020	788	273	2,081	32	2,113
分部業績						
本集團分部業績	(128)	3,139	(18)	2,993	46	3,039
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						2,238
稅項						(703)
期間溢利						1,535

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。

4 經營溢利

	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)
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
	20	20
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
	373	325
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)
	288	266
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)

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

5 其他收益及虧損

	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)
租金保證安排產生的虧損(附註16)	(97)	(273)
一項投資物業回購選擇權的公平值增值(附註17)	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(附註19)	369	—
視同出售一間合營公司的收益(附註19)	498	—
出售一間附屬公司的虧損(附註20(b))	(15)	—
出售於若干物業的收益權的收益(附註)	327	—
其他	6	(3)
	1,141	(258)

附註：

截至2016年6月30日止6個月期間，本集團已向一名獨立第三方(「買家」)出售獲得本集團若干發展中待售物業售出後淨收益的權利。該出售完成後，本集團已將與該相關物業有關的重大風險及回報轉移至買家。

6 財務費用，包括匯兌差額

	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)
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	1,759	1,844
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	(986)	(1,284)
列入損益表之利息開支	773	560
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損(收益)淨額	350	(10)
其他	12	13
	1,135	563

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：約7.1%)的資本化比率計算。

7 稅項

	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)
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
	254	703

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。

8 股息

	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)
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)。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

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	
	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔期間溢利	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	768	947

股份數目	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)
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	8,020	8,227

附註：

(a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除附註18所載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。

(b) 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，該等購股權及認股權證並無產生攤薄影響。

(c) 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。

10 投資物業

	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)
為獲取租金或資本增值或兩者皆有而持有的已完工投資物業	38,114	37,561
在建或發展中投資物業，		
以公平值列示	5,786	5,636
以成本列示	12,383	12,403
	18,169	18,039
	56,283	55,600

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	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	總計 人民幣百萬元
於2016年1月1日(經審核)	37,561	5,636	12,403	55,600
添置	13	224	56	293
於完成時轉撥	34	(34)	–	–
於出售時對銷	(53)	–	–	(53)
出售一間附屬公司(附註20(b))	–	–	(76)	(76)
於損益表確認的公平值增值(減值)	559	(40)	–	519
於2016年6月30日(未經審核)	38,114	5,786	12,383	56,283
於2015年1月1日(經審核)	33,804	11,458	12,900	58,162
添置	2	1,399	834	2,235
收購一間附屬公司	168	–	–	168
於完成時轉撥	5,391	(5,391)	–	–
於出售時對銷	(65)	–	–	(65)
轉撥自待售物業	1,599	–	–	1,599
於損益表確認的公平值增值	2,013	416	–	2,429
於2015年6月30日(未經審核)	42,912	7,882	13,734	64,528

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

10 投資物業(續)

所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

本集團於2016年6月30日及2015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計師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，估值乃採用直接比較法及按資本化租金收入為基準將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行。於採用將收入淨額撥充資本的方法進行估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的了解所進行的調整。

就按公平值列賬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。

11 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

	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)
於聯營公司的權益			
– 投資成本，非上市		652	482
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響		(90)	80
		562	562
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a), (d)	797	881
– 按年利率4.79%至5.23% (2015年12月31日：4.79%至5.23%)計息	(b), (d)	1,075	1,081
		1,872	1,962
聯營公司欠款 — 非即期			
– 免息	(c), (d)	547	484
– 按年利率4.79%至5.23% (2015年12月31日：4.79%至12%)計息	(c), (d)	1,403	1,394
		1,950	1,878

附註：

- (a) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸集團有限公司(「富岸」，本集團的一間聯營公司)的附屬公司，以供其開發及經營位於中國大連之大連天地項目的貸款。大連天地項目是一個位於大連的多功能綜合發展項目，項目包括辦公樓、零售、住宅及酒店/服務式公寓。
- 根據於2007年5月25日富岸的三名股東，即創域集團有限公司(「創域」，本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」，瑞安建業有限公司(「瑞建」)的一間直接全資附屬公司、瑞建乃Shui On Company Limited(「SOCL」)的一間聯營公司)以及萬盈國際有限公司(「萬盈」，一名獨立第三方)訂立的合營協議(「合營協議」)，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率7.29%(2015年12月31日：7.29%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸附屬公司的貸款。該等貸款無抵押、按年利率4.79%至5.23%(2015年12月31日：4.79%至5.23%)計息且並無固定還款期限。
- (c) 富岸附屬公司欠款為非貿易性質、無抵押、免息並按要求償還，惟金額合共為人民幣14.03億元(2015年12月31日：人民幣13.94億元)的欠款按年利率4.79%至5.23%(2015年12月31日：4.79%至12%)計息除外。
- (d) 本公司董事預期該等向聯營公司的貸款及聯營公司欠款將不會於報告期末起計十二個月內償還，故被分類為非流動資產。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

12 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(附註20(b))	310	—
	837	504
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(附註20)	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
	11,968	10,344

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。

13 於合營公司的權益/向合營公司的貸款

	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)
於合營公司的權益		
– 投資成本，非上市	30	70
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響	(3)	(43)
	27	27
向合營公司的貸款		
– 無抵押、免息並按要求償還	–	298
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息並按要求償還	–	1,854
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的100%計息並於2018年償還	762	760
	762	2,912

14 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
	3,692	4,876
應付拆遷費用	100	700
契稅、增值稅、營業稅及其他應付稅項	435	501
物業銷售的已收按金及預收款項	11,287	4,552
投資物業租金的已收按金及預收款項	511	473
出售附屬公司的已收按金(附註20)	–	1,768
其他應付賬款及應計費用	420	470
	16,445	13,340
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
	2,590	48

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

15 優先票據

	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)
於期/年初	14,655	19,137
期/年內應計利息	693	1,405
減：已付利息	(644)	(1,470)
減：償還優先票據	–	(5,157)
匯兌	257	740
於期/年末	14,961	14,655
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(2,546)	–
於一年後到期的款項	12,415	14,655

16 租金保證安排產生的負債

	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)
租金保證，按公平值列賬	469	690
就財務報表呈列：		
非流動負債	104	370
流動負債	365	320
	469	690

截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方(「買方」)出售一項投資物業，現金代價為人民幣24.12億元。作為出售事項的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意自收取第一期付款當日起至2019年1月31日止(在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年)，每年向買方補償本集團從買方收取代價的8%與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。另一方面，本集團有權向買方收取經營收入淨額高於本集團從買方收取代價的8%的超出額的80%的費用。

截至2013年12月31日止年度與另一名獨立第三方買家訂立一項類似安排，根據相關買賣協議，租金保證安排將有效至2017年1月。

於本期間，經計及最新市況，本集團重新評估及修訂相關現金流量預測。

16 租金保證安排產生的負債(續)

截至2016年6月30日，上述租金保證安排產生的金融負債的公平值乃根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

	2016年6月30日	2015年12月31日
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣86元至人民幣123元	每平方米人民幣98元至人民幣157元
出租率	53%至99%	68%至99%
無風險利率	2.15%至2.58%	2.33%至2.60%
折讓率	6.55%至6.98%	7.01%至7.28%
就估計不確定性而調整	13.29%至18.48%	39.04%至44.75%
預計到期日	2017年1月17日及2020年1月31日	2017年1月17日及2020年1月31日

人民幣9,700萬元(截至2015年6月30日止6個月：人民幣2.73億元)的虧損已於本期間損益表確認，以反映估計的變動(計入「其他收益及虧損」項下)。

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

17 衍生金融工具

	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)
回購一項投資物業的購買選擇權	460	450
認股權證	5	32
利率掉期合約	2	5
交叉貨幣掉期合約	222	238
就財務報表呈列：		
非流動資產	460	450
非流動負債	—	238
流動負債	229	37
	229	275

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

17 衍生金融工具(續)

回購一項投資物業的購買選擇權

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

根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成(即2013年12月18日)的第五周年或第七周年的前兩個月內回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款，現金代價為原代價另加每年9%的回報率。

本集團已委聘獨立估值師，以估算選擇權於2016年6月30日的公平值。於2016年6月30日，購買選擇權公平值估計為人民幣4.60億元(2015年12月31日：人民幣4.50億元)。購買選擇權公平值增值為人民幣1,000萬元(截至2015年6月30日止6個月：無)。選擇權於2016年6月30日的公平值乃根據以下主要假設使用蒙地卡羅模擬法而釐定：

	2016年 6月30日	2015年 12月31日
物業99%權益估值	人民幣58.41億元	人民幣57.32億元
剩餘年期	4.47年	4.97年
無風險利率	2.77%	2.89%
三年期遠期兩年無風險利率	3.07%	3.20%
波幅	5%	5%

使用直接比較法對該物業進行估值，參考了市場現有可比較交易並假設物業可以交吉形式出售。上述無風險利率乃參考人民幣中國政府債券孳息率而釐定。波幅乃參考主體投資物業所處區內超甲級辦公室平均租金而釐定。

按報告期末公平值計量的購買選擇權歸類為第3級。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。

物業估值上升，購買選擇權公平值亦隨之上升，反之亦然。倘物業估值升跌3%(2015年12月31日：3%)，而其他變數維持不變，購買選擇權賬面值將分別增加約人民幣1.54億元(2015年12月31日：人民幣1.50億元)及下跌約人民幣1.37億元(2015年12月31日：人民幣1.20億元)。

18 以股份付款的交易

購股權計劃

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

於2016年6月30日，43,450,898份購股權(2015年12月31日：86,530,274份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之0.5%(2015年12月31日：1.1%)。該計劃准許董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

本集團已於本期間簡明綜合損益表內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額人民幣100萬元(截至2015年6月30日止6個月：人民幣200萬元)。

於截至2016年6月30日止6個月內，概無購股權獲行使。本公司購股權於本期間內變動載列如下：

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目			於2016年 6月30日
		於2016年 1月1日	期內行使	期內失效	
2007年6月20日	6.45	30,879,741	–	(30,879,741)	–
2007年8月1日	7.54	495,773	–	–	495,773
2007年10月2日	9.22	267,799	–	(4,649)	263,150
2007年11月1日	10.86	229,778	–	–	229,778
2007年12月3日	9.11	67,696	–	(24,466)	43,230
2008年1月2日	8.27	1,636,194	–	(499,979)	1,136,215
2008年2月1日	7.42	317,109	–	(92,513)	224,596
2008年3月3日	7.08	277,504	–	(201,075)	76,429
2008年5月2日	7.31	2,674,115	–	(683,597)	1,990,518
2008年6月2日	6.77	5,931,901	–	(1,473,095)	4,458,806
2008年7月2日	5.95	206,111	–	(60,154)	145,957
2009年9月4日	4.52	6,050,011	–	(534,002)	5,516,009
2012年1月18日	2.41	9,512,122	–	(1,733,839)	7,778,283
2012年9月3日	4.93	21,333,420	–	(6,464,266)	14,869,154
2015年7月7日	2.092	6,651,000	–	(428,000)	6,223,000
		86,530,274	–	(43,079,376)	43,450,898
分類為：					
顧問		217,000	–	(217,000)	–
僱員		86,313,274	–	(42,862,376)	43,450,898
		86,530,274	–	(43,079,376)	43,450,898
可行使購股權數目		68,891,804			31,945,124

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

18 以股份付款的交易(續)

股份獎勵計劃

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

於截至2015年6月30日止6個月內，本公司合共17,149,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多42,872,500股獎勵股份)及7,705,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多19,262,500股獎勵股份)已分別無償授予若干關連僱員(包括本公司及若干附屬公司董事)及本集團僱員。

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人業績的條件後歸屬。

於2016年6月30日，24,854,000股(2015年12月31日：24,854,000股)股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

人民幣400萬元(截至2015年6月30日止6個月：人民幣200萬元)於本期間損益表確認為一項開支，相應貸方金額已計入權益「股份獎勵儲備」項下。

歸屬日期	已獎勵股份數目				於2016年 6月30日 尚未歸屬
	於2016年 1月1日 尚未歸屬	期內變動		已失效	
	已獎勵	已歸屬			
關連僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 (於本公司刊發2016年 全年業績後)	6,862,500	–	–	(2,147,500)	4,715,000
2018年1月2日	3,431,250	–	–	(1,073,750)	2,357,500
2019年1月2日	3,431,250	–	–	(1,073,750)	2,357,500
	13,725,000	–	–	(4,295,000)	9,430,000
僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 (於本公司刊發2016年 全年業績後)	3,852,500	–	–	–	3,852,500
2018年1月2日	1,926,250	–	–	–	1,926,250
2019年1月2日	1,926,250	–	–	–	1,926,250
	7,705,000	–	–	–	7,705,000
	21,430,000	–	–	(4,295,000)	17,135,000

19 收購附屬公司

根據本公司一間間接全資附屬公司(作為買方)與Portspin Limited(「Portspin」, 本集團持有Portspin39.86%股權時, 其是本集團的一間合營公司)的合營夥伴(作為賣方)於2015年12月18日訂立的買賣協議, 合營夥伴同意出售、本集團同意收購Portspin餘下60.14%的股權及相關股東貸款, 現金代價總額為5.63億美元, 其中1.56億美元(按2016年1月19日匯率計算, 約為人民幣10.14億元)已於2016年1月19日支付, 而4.07億美元(按2016年1月19日匯率計算, 約為人民幣26.70億元)將於2017年12月29日支付。交易已於2016年1月19日完成, 而Portspin於完成後成為本公司的一間附屬公司。Portspin為一間投資控股公司, 其附屬公司於中國上海持有一幅發展待售物業的地塊。收購事項將能提高本集團於住宅業務的投資, 從而讓本集團整合於上海的優質住宅項目。

根據買賣協議, 倘若若干條件獲達成, 除了4.07億美元的代價外, 本公司應向賣方支付最多相等於1,500萬美元(按2016年1月19日匯率計算, 約為人民幣9,800萬元)的金額。使用本公司於2015年末償還銀行及其他借貸的加權平均借貸利率按年6.26%貼現約延後兩年支付的代價4.22億美元(約人民幣27.68億元), 其現值為人民幣24.52億元。

收購事項乃根據國際財務報告準則第3號「業務合併」使用會計收購法入賬。根據國際財務報告準則第3號, 本公司董事相信收購項目構成一項業務(例如建築工程及竣工前銷售活動已於收購前開展)。已確認議價購買收益人民幣3.69億元乃磋商代價後標的發展中待售物業的估值增值所致。

此外, 於一間合營公司的現有權益的公平值與於一間合營公司的權益及向其貸款的總賬面值之間的差額人民幣4.98億元已於本期間於損益表確認為視同出售一間合營公司的收益。

收購相關成本人民幣3,800萬元已於本期間於損益表支銷, 並計入簡明綜合損益表「一般及行政開支」項下。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

19 收購附屬公司(續)

已收購公司於收購日(即2016年1月19日)已確認的資產及負債金額載列如下：

	人民幣百萬元
物業、廠房及設備	12
發展中待售物業	7,760
應收賬款、按金及預付款項	4
遞延稅項資產	14
受限制之銀行存款	318
銀行結餘及現金	50
應付款項及應計費用	(540)
本集團的貸款及應付本集團款項	(2,159)
一名股東的貸款及應付一名股東款項	(3,258)
銀行及其他借貸	(513)
遞延稅項負債	(618)
減：非控制股東權益	(110)
已收購資產淨值	960
以受限制之銀行存款支付代價	1,014
延後支付代價	2,452
減：已收購一名股東的貸款及應付一名股東款項	(3,258)
加：於一間合營公司的現有權益的公平值	383
減：已收購資產淨值的公平值	(960)
議價購買收益(包含在損益表「其他收益及虧損」中)	(369)
收購現金流入：	
已收購現金及現金等值物結餘	50

附註：

於2015年12月31日，1.56億美元(相等於人民幣10.14億元)已預留用作支付代價，並計入「受限制之銀行存款」。該代價已於本期間支付。

本集團截至2016年6月30日止6個月溢利包含已收購公司虧損額人民幣2,100萬元(經對銷與本集團的交易)。已收購公司於本期間並未產生任何營業額。

20 出售附屬公司

(a) 出售於Infoshore International Limited的股權

根據於2015年12月10日與獨立第三方訂立的買賣協議，本集團於2016年2月2日完成出售其於一間附屬公司Infoshore International Limited(「Infoshore」)的全部股權及相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣57.59億元。Infoshore間接持有位於中國上海的投資物業。Infoshore相關資產及負債已根據國際財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止業務」於2015年12月31日被分類為持有待售。

已出售附屬公司於出售日的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
投資物業	5,700
應收賬款、按金及預付款項	64
遞延稅項資產	45
銀行結餘及現金	215
應付賬款、已收按金及應計費用	(208)
遞延稅項負債	(527)
	5,289
出售附屬公司的收益：	
已收現金代價(附註(i))	5,661
加：應收代價(附註12)	98
減：交易成本	(50)
減：已出售資產淨值	(5,289)
加：非控制股東權益	41
	461
期內確認投資物業公平值增值	10
出售收益(呈列為「出售投資物業的收益」)	471
因出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價，扣除交易成本	3,843
減：受限制之銀行存款(附註(ii))	(223)
減：已出售銀行結餘及現金	(215)
	3,405

附註：

(i) 已收代價包括存入一個託管賬戶的人民幣17.68億元，該金額於2015年12月31日呈列為「受限制之銀行存款」。該金額已於本期間釋放。

(ii) 人民幣2.23億元的受限制之銀行存款已於2016年2月2日存入一個託管賬戶，並將於一名非控制股東於Infoshore一間於中國成立的附屬公司所持1%股權轉讓予買方時釋放。

截至2016年6月30日止6個月，本集團營業額及本集團期間溢利分別包含已出售附屬公司營業額人民幣1,600萬元及虧損人民幣200萬元。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

20 出售附屬公司(續)

(b) 出售於佛山源康房地產發展有限公司的股權

根據於2016年4月14日與一名獨立第三方訂立的買賣協議，本集團已出售於佛山源康房地產發展有限公司(「佛山源康」，本公司一間全資附屬公司)的全部股權，總代價為人民幣18.42億元。佛山源康持有位於中國廣東省佛山的物業發展項目。出售事項已於2016年6月24日完成。

已出售附屬公司於出售日的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
投資物業	76
發展中待售物業	1,770
銀行結餘及現金	10
	1,856
出售附屬公司的虧損：	
已收現金代價	876
加：應收代價(附註12及下文)	966
減：交易成本	(1)
減：已出售資產淨值	(1,856)
出售虧損(包含在「其他收益及虧損」中)	(15)
因出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價，扣除交易成本	875
減：已出售銀行結餘及現金	(10)
	865

附註：

應收代價包含一筆人民幣3.10億元的金額，該金額將由買方於報告期末後十二個月償還。

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：

	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)
投資物業	46,055	52,318
物業、廠房及設備	1,560	1,090
預付租賃款項	7	7
發展中待售物業	9,503	9,159
待售物業	457	81
應收賬款	50	84
銀行存款	3,251	3,082
	60,883	65,821

此外，於報告期末，於若干附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣151.91億元(2015年12月31日：人民幣146.04億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

於2015年12月31日分別計入上述投資物業、應收賬款及銀行存款的人民幣57億元、人民幣4,700萬元及人民幣9,300萬元已列入待售資產。

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：

	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)
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	5,016	5,561
發展中待售物業的開發成本	3,843	4,151
收購附屬公司	—	3,656
	8,859	13,368

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

22 承諾及或然事件(續)

(b) 或然負債

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣3.24億元(2015年12月31日：人民幣3.24億元)予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2016年6月30日及2015年12月31日，此項安排並未執行。
- (ii) 於2016年6月30日，本集團已就富岸向其與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東)成立的一間合營公司及三井的付款責任，向下列人士：(a)該合營公司及(b)三井提供總額最高人民幣5,500萬元(2015年12月31日：人民幣8,700萬元)的未償還擔保。
- (iii) 於2016年6月30日，本集團已就一間聯營公司的附屬公司未償還欠款向獨立第三方發出未償還財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最高人民幣7億元(2015年12月31日：人民幣4.72億元)的金額。

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

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2016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，損失的撥備將在簡明綜合財務狀況表中予以確認。

23 有關連人士交易

有關連公司欠款及應付有關連公司款項為無抵押、免息並按要求償還，惟人民幣1.49億元(2015年12月31日：人民幣1.45億元)的有關連公司欠款除外，該等欠款屬貿易性質且本集團授出信貸期為40日。按收入獲確認日期計算，其中8%(2015年12月31日：14%)的賬齡少於90日，92%(2015年12月31日：86%)的賬齡超過90日。

23 有關連人士交易(續)

此外，除附註11及簡明綜合財務狀況表主表中所披露的有關連人士交易及結餘外，期內本集團亦有如下與有關連人士進行的交易：

	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)
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	2	2
差旅開支	4	2
瑞安建業及其被投資方		
工程服務收入	90	199
聯營公司		
利息收入	37	105
估算利息收入	27	11
合營公司		
利息收入	22	30
項目管理費收入	1	4
勞工費用收入	2	—
銷售佣金收入	2	—
高級管理層(不包括本公司董事)		
物業銷售	—	8
短期福利	37	45
購股權開支	—	1
股份獎勵開支	2	1
	39	47

24 金融工具公平值計量

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

本集團的租金保證安排產生的負債及回購一項投資物業的購買選擇權於報告期末按公平值計量，並被分類為第3級。如附註16及17分別披露，兩項工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。

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。

董事於證券的權益

於2016年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目				於本公司 權益的 概約百分比 (附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅康瑞先生	–	1,849,521 (附註1)	4,587,365,484 (附註2及3)	4,589,215,005	57.17%
龐約翰爵士	250,000	–	–	250,000	0.003%
馮國綸博士	5,511,456	–	–	5,511,456	0.06%
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：
- 該等股份為羅康瑞先生(「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。
 - 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)及Doretturn Limited(「Doretturn」)持有的998,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doretturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於2016年6月30日當日由SOCL持有48.38%)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、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
 - 該等4,587,365,484股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與J.P. Morgan Securities plc(作為借用人)訂立的日期為2015年5月21日之借股協議，將最多合共350,000,000股股份借予J.P. Morgan Securities plc，詳情載列於本公司日期為2015年5月22日之公佈內。
 - 該等百分比乃根據2016年6月30日的已發行股份總數(即8,026,630,189股股份)計算。

(b) 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	家族權益	1,300,000 美元
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	813,000 美元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益 受控制法團權益	500,000 美元 3,000,000 美元
孫希灝先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	450,000 美元
黎定基先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	200,000 美元

除上文所披露者外，於2016年6月30日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

於2016年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股及 相關股份總數	於本公司權益的 概約百分比(附註5)
羅太太	家族及個人	4,589,215,005 (附註1及4)	57.17%
匯豐信託	信託人	4,587,365,484 (附註2、3及4)	57.15%
Bosrich	信託人	4,587,365,484 (附註2、3及4)	57.15%
SOCL	受控制法團權益	4,587,365,484 (附註2、3及4)	57.15%

附註：

- (1) 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,587,365,484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4,587,365,484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、Chester International、NRI、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doretturn持有998,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doretturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2016年6月30日當日由SOCL持有48.38%)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、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等4,587,365,484股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與J.P. Morgan Securities plc(作為借用人)訂立的日期為2015年5月21日之借股協議，將最多合共350,000,000股股份借予J.P. Morgan Securities plc，詳情載列於本公司日期為2015年5月22日之公佈內。
- (4) 上述所有權益均屬好倉。
- (5) 該等百分比乃根據2016年6月30日的已發行股份總數(即8,026,630,189股股份)計算。

除上文所披露者外，於2016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

有關本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的詳情，載於綜合財務報表附註18。

下表載列本公司購股權於截至2016年6月30日止6個月內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股股份 之行使價 港幣	於2016年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2016年 6月30日	購股權 的可行使期限
顧問								
何國寧先生	2007年 6月20日	6.45	217,000	–	–	(217,000)	–	2007年6月20日至 2016年6月19日
小計			217,000	–	–	(217,000)	–	
僱員(總和)								
	2007年 6月20日	6.45	30,662,741	–	–	(30,662,741)	–	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年 8月1日	7.54	495,773	–	–	–	495,773	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年 10月2日	9.22	267,799	–	–	(4,649)	263,150	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年 11月1日	10.86	229,778	–	–	–	229,778	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年 12月3日	9.11	67,696	–	–	(24,466)	43,230	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年 1月2日	8.27	1,636,194	–	–	(499,979)	1,136,215	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年 2月1日	7.42	317,109	–	–	(92,513)	224,596	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年 3月3日	7.08	277,504	–	–	(201,075)	76,429	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年 5月2日	7.31	2,674,115	–	–	(683,597)	1,990,518	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年 6月2日	6.77	5,931,901	–	–	(1,473,095)	4,458,806	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年 7月2日	5.95	206,111	–	–	(60,154)	145,957	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年 9月4日	4.52	6,050,011	–	–	(534,002)	5,516,009	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2012年 1月18日	2.41	9,512,122	–	–	(1,733,839)	7,778,283	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	10,522,791	–	–	(5,414,779)	5,108,012	2012年10月3日至 2018年10月28日
	2012年 9月3日	4.93	10,810,629	–	–	(1,049,487)	9,761,142	2012年11月5日至 2019年11月4日
	2015年 7月7日	2.092	6,651,000	–	–	(428,000)	6,223,000	2015年7月7日至 2021年7月6日
小計			86,313,274	–	–	(42,862,376)	43,450,898	
總計			86,530,274	–	–	(43,079,376)	43,450,898	

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」)，及追貼企業管治守則的最新發展。

企業管治守則的遵守

於截至2016年6月30日止6個月內，本公司已完全遵守企業管治守則的適用守則條文。

進行證券交易的標準守則

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

經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至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。

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

於截至2016年6月30日止6個月內，本公司並無察覺有董事違反標準守則及有關僱員違反有關僱員進行證券交易的指引。

董事會的組成

本公司董事會(「董事會」)的大多數成員均為獨立非執行董事。董事會現時合共由9名成員組成，包括3名執行董事及6名獨立非執行董事。

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

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

主席及行政總裁

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

董事委員會

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

審核委員會

審核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程序，同時協助董事會及其主席履行本公司的企業管治職能。審核委員會亦檢討與外聘核數師的關係，包括但不限於外聘核數師的工作、費用、聘用條款等，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。

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

審核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。

薪酬委員會

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

薪酬委員會由3名成員組成，包括馮國綸博士(「馮博士」)、羅先生及白教授，其中馮博士及白教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為馮博士。

提名委員會

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

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

財務委員會

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

財務委員會由7名成員組成，包括羅先生、黃月良先生(「黃先生」)、龐約翰爵士、馮博士、白教授、黎定基先生(「黎先生」)及孫希灝先生。龐約翰爵士、馮博士、白教授和黎先生為獨立非執行董事。財務委員會的主席為羅先生，財務委員會副主席為黃先生。

所獲殊榮

本公司截至2015年12月31日止年度年報獲得由國際ARC獎項頒發的「傳統年報：房地產發展/服務組別銀獎」殊榮。

董事的培訓、入職及持續發展

為協助董事履行職責，本公司將不斷就法律和監管發展以至業務與市場變化，向董事提供最新資訊。

於2016年3月10日，本公司邀請德勤(本公司之核數師)向董事提供培訓。透過該座談會，董事與德勤就風險管理/內部審計以及環境、社會及管治報告下與董事職責及責任、企業管治及公司合規有關聯交所的新合規要求，加強了互動與交流。白教授、麥卡錫博士、邵大衛先生及孫希灝先生參加了此次培訓，培訓資料已發送給所有董事詳閱。

股東周年大會

為了在股東周年大會上更好地與股東進行交流，大會語言為廣東話並附英語即時傳譯。董事會主席、大部分董事、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會的主席(或於彼等缺席時由有關委員會的另一成員補上)及外聘核數師出席了2016年5月20日召開的股東周年大會，該大會提供了有用的平台，讓董事會與股東交流意見。

購買、出售或贖回證券

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。

根據上市規則第 13.21 條作出的披露

於2012年12月10日，本公司作為擔保人，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)作為發行人及DB Trustee (Hong Kong) Limited(「DB」)作為受託人就SODH發行之5億美元高級永久資本證券(「永久證券」)訂立書面協議(「信託契據」)，永久證券已據此予以發行。根據信託契據，倘(a) SODH未能遵守永久證券之條款及條件所載任何契諾而該違反持續，或(b) SODH於發生控權變動(定義見永久證券之條款及條件)後並無贖回永久證券，或未能作出或完成購買要約，則自控權變動發生之日(包括該日)起之當時適用分派率應增加每年3%，惟分派率之最高增加總額應為每年3%。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年12月11日之公佈內。

於2014年2月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣25億元6.875% 2017年到期之優先票據(「2017 CNH票據」)訂立書面協議(「2017 CNH契約」)，2017 CNH票據已據此予以發行。2017 CNH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 CNH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2017 CNH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年2月27日之公佈內。

於2014年5月19日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之6.37027億美元8.700% 2018年到期之優先票據(「2018 SODH票據」)及2.02487億美元9.750% 2020年到期之優先票據(「2020 SODH票據」)訂立兩份書面協議(分別稱為「2018 SODH契約」及「2020 SODH契約」)，2018 SODH票據及2020 SODH票據已據此予以發行。2018 SODH契約及2020 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2018 SODH契約及2020 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2018 SODH票據及2020 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年5月20日之公佈內。

於2014年6月10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5.5億美元9.625% 2019年到期之優先票據(「2019 SODH票據」)訂立書面協議(「2019 SODH契約」)，2019 SODH票據已據此予以發行。2019 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2019 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2019 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年6月11日之公佈內。

於2014年11月7日，本集團與一銀團訂立一份融資協議(「銀團貸款協議」)，據此本集團獲得一項兩年期融資貸款，分為(i)總金額為港幣10億元的第一部分；及(ii)總金額為1.215億美元的第二部分(「銀團貸款」)以滿足本集團的一般營運資金需求。銀團貸款協議規定羅先生(i)實益擁有本公司已發行股本中最少35%權益及為本公司單一最大股東；(ii)為本公司主席及(iii)維持對本公司管理之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月7日之公佈內。

於2014年11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8.70% 2017年到期之優先票據(「2017 SODH票據」)訂立書面協議(「2017 SODH契約」)，2017 SODH票據已據此予以發行。2017 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 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2017 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月25日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成永久證券、2017 CNH票據、2018 SODH票據、2020 SODH票據、2019 SODH票據、銀團貸款及2017 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2016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48.98億元。

根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事更新之個人資料如下：

董事名稱	變更詳情
白國禮教授	– 為Journal of International Business Studies會計領域的主編
龐約翰爵士	– 不再出任A. P. Moller Maersk之非執行董事，自二零一六年四月起生效 – 不再出任三菱商事株式會社國際顧問委員會委員，自二零一五年十月起生效

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2015年度年報日期起，本公司並不知悉任何其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之資料。

僱員及薪酬政策

於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)及收購之建築及裝修業務僱員人數為336人(未包含在2015年披露人數中)。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

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

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生

孫希灝先生(財務總裁)

獨立非執行董事

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

黎定基先生

審核委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

薪酬委員會

馮國綸博士(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生(副主席)

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

孫希灝先生

黎定基先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust

Company (Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road, George Town

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716號舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

國家開發銀行

招商銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

渣打銀行有限公司

大華銀行

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

投資者關係

施嘉萍女士

電話：(86 21) 6386 1818

分機號碼310

電郵：sol.ir@shuion.com.cn

地址：中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021



瑞安房地產
SHUI ON LAND

