



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

Stock Code: 272



# PROGRESS DESPITE CHALLENGES 砥礪奮進

Interim Report 2018  
二零一八年度中期業績報告

Shui On Land Limited  
瑞安房地產有限公司



# 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)。瑞安房地產為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司，總部設於上海。公司在發展多功能、可持續發展的「整體社區」項目方面擁有卓越成績，在內地房地產市場奠定了穩固的基礎。

基於適應未來城市發展目標，瑞安房地產結合對當地城市的歷史、文化、人文和地理環境的深入理解，積極配合政府的城市發展規劃，充分發揮區域資源的獨特優勢，以創新獨到及具彈性的手法進行項目的整體規劃，力求打造一個集「生活、工作、休閒」於一體的獨特環境和可持續發展的「整體社區」，豐富全面生活體驗。

目前，瑞安房地產在上海、重慶、武漢和佛山中心地段有九個處於不同開發階段的項目，土地儲備達840萬平方米(680萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，160萬平方米為會所、停車位和其他設施)。



# CONTENTS 目錄

2	Chairman's Statement 主席報告
6	Management Discussion and Analysis 管理層討論與分析
31	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表審閱報告
32	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 簡明綜合損益表
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
34	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表
36	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity 簡明綜合權益變動表
38	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 簡明綜合現金流量表
39	Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表附註
72	Interim Dividend 中期股息
72	Directors' Interests in Securities 董事於證券的權益
73	Substantial Shareholders' Interests in Securities 主要股東於證券的權益
74	Share Options 購股權
75	Corporate Governance 企業管治
77	Purchase, Sale or Redemption/Cancellation of Listed Securities 購買、出售或贖回/註銷上市證券
78	Disclosure under Rule 13.21 of the Listing Rules 根據上市規則第 13.21 條作出的披露
79	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
79	Employees and Remuneration Policy 僱員及薪酬政策
80	Corporate Information 公司資料

# 主席報告



「面對充滿挑戰的經營環境，集團的輕資產策略繼續取得良好進展。集團期內保持審慎，讓我們在把握業務擴展良機的同時，亦能維持穩健的財務狀況。」

## 引言

儘管中國內地的房地產市場繼續受到嚴格的調控限制，集團於2018年上半年仍錄得令人鼓舞的業績。面對充滿挑戰的經營環境，集團的輕資產策略繼續取得良好進展。集團期內保持審慎，讓我們在把握業務擴展良機的同時，亦能維持穩健的財務狀況。期內，集團與新夥伴攜手，獲得位於上海太平橋新天地地區一個新商業項目的開發權，這項重要進展再次凸顯我們在商業資產管理方面的雄厚實力和競爭優勢。

## 財務摘要

期內收益為人民幣190.32億元，較去年同期的人民幣101.66億元，顯著增長87%。

由於收益增長強勁，2018年上半年的期間溢利增至人民幣14.79億元。股東應佔溢利按期上升36%，由人民幣8.98億元，升至人民幣12.25億元。

2018年6月30日的淨資產負債率為43%，較2017年12月31日的51%下跌8個百分點。期末的現金及銀行存款總額為人民幣113億元，保持穩健。

## 困難和挑戰

2018年上半年，中國的經濟增長維持穩健，按照習近平主席在去年中共第十九次全國代表大會上發表的「房子是用來住的，不是用來炒的」的講話精神，政府繼續嚴格執行各項調控措施，包括限制購房和按揭，以及收緊商品房住宅項目預售證發放等。這些措施雖然可以實現穩定房價的目標，但對全國尤其是一線城市的住宅物業銷售市場造成了影響。一方面由於房價受到限價，推出市場的新住宅項目通常不得以低於二手市場的價格發售；另一方面，住宅物業持續強勁的需求，為交投量提供了支持。商業物業方面，市場供應量巨大，加上零售業持續向電子商務轉型，挑戰日益嚴峻。

## 穩定的銷售及租務表現

### 銷售表現

集團的優質住宅項目深受市場歡迎，上半年推出的可售單位引起市場的熱烈反應。然而，認購銷售額在轉為合約物業銷售的過程中受到了政府各項限制措施的影響。

2018年首六個月累計合約住宅物業銷售額達人民幣59.08億元，約佔全年住宅物業銷售目標的50%。

除了合約物業銷售額，截至2018年6月30日，共有總值約人民幣45.29億元、總建築面積39,000平方米的物業已獲認購，唯交易尚待簽訂正式買賣協議。有關認購主要來自於2018年4月推出的上海太平橋翠湖天地雋薈最後一批單位。共有385名買家登記購買117個單位，顯示受限購政策抑制的高級住宅項目的市場需求殷切，亦反映集團優質發展項目的吸引力。

### 租務表現

投資物業方面，租金水平和客流量續有改善。

2018年上半年，租金及相關收入(不包括酒店經營收入)較2017年上半年增加5%至人民幣9.48億元。

上海方面，新天地是中國舊城改造的典範，和現代商業發展的先鋒，自習主席參觀毗鄰的「一大會址」後，吸引了更多顧客的到訪。

## 為集團商業品牌和資產注入活力

上海新天地，是上海著名的歷史重建項目——太平橋項目的亮點，自開業以來一直是中國的時尚文化地標。今年4月，集團宣布對「新天地」進行品牌重塑，將其定位為涵蓋各項商業資產的整體零售品牌，凸顯

集團在商業資產管理方面的專長。在「回歸社交本真」的品牌宣言下，「新天地」將繼續成為人們「相見、成長及互動」的社交目的地。這次品牌重塑讓市場清楚了解我們的品牌主張，並展示我們如何應對零售市場的需求轉變。

7月，集團宣布推出新的辦公品牌「INNO」。INNO品牌的辦公產品亦結合了「回歸社交本真」的理念，旨在為各種規模的企業提供全面的辦公解決方案，同時創造充滿活力的辦公及社交空間。首批INNO產品即將開業，包括上海市楊浦區的INNO創智和南京的INNO未來城。

瑞安廣場亦將以新面貌示人，經改造後的購物商場「新天地廣場」預計於年底開業，屆時將全面完成其商業資產的提升。新天地廣場採用「新零售」方針，打造專為年輕女性而設的購物及社交空間，很多租戶是首次進軍中國市場的國際品牌。

## 輕資產策略締結夥伴關係，取得業務增長

集團的輕資產策略繼續取得進展。我們正建立更多的合作夥伴關係，以把握投資良機。我們不斷將資本重新投入全新的商業、辦公樓及零售資產中，以保持業務增長，同時更充分地發揮集團在商業物業方面的優勢。

今年7月，集團與合作夥伴攜手成功投得鄰近上海新天地的三幅商業地塊，這個新項目的獲得標誌著集團在太平橋地區20餘年的發展將更進一步深耕，並將為上海的城市更新再添一筆華彩。新項目的土地總面積為34,824.5平方米，位於淮海中路附近，位處太平橋項目的東面。該地塊將興建世界級的商業和辦公綜合項

目，完善太平橋項目這一集辦公、商業、住宅於一體的綜合社區。集團持有該合營項目25%的權益、太保壽險持有70%權益，永業集團則持有5%權益，集團將作為項目開發管理人和項目落成後的資產管理人。這種合作模式，充分體現輕資產策略有助於集團把握發展良機，同時降低財務風險。

集團亦繼續利用在商業資產管理方面的專長參與第三方資產的管理，去年獲委託負責位於南京的兩個商業項目的整體規劃、改造、管理及營運，不久將獲得經常性管理收入。

另一方面，集團透過出售上海瑞虹新城項目第1號及第7號地塊的49.5%權益，與大悅城集團締結合作關係。

集團現有的合作夥伴關係亦取得良好進展。集團與中信各佔50%權益的合營項目武漢光谷創新天地於2018年3月動工，預計第一批產品將於2018年底進行預

售。該項目共分為三個功能區域，「創新金融服務中心」、「創新創業中心」及「創新生活中心」，將為創新及初創企業打造一個獨一無二的國際中心。

## 展望未來

中美之間的貿易緊張局勢無疑會令全球經濟蒙上陰霾，為各行各業帶來重大的不確定因素。中國房地產市場方面，調控措施未見取消跡象，因此集團的住宅業務將繼續面對種種限制。鑑於營商環境充滿挑戰，我們對前景持非常審慎的態度，並會繼續保持穩健發展。

集團今年的住宅銷售目標是人民幣120億元，在上半年取得理想的開局後，我們有信心達到目標，但一切需要獲得政府的銷售審批。今年下半年，我們計劃推出多個住宅項目予以銷售，包括上海瑞虹新城第七期、



「新天地廣場」將成為年輕女性的購物及社交空間



△ 集團將繼續投資太平橋地區，為區域的發展作出貢獻

武漢天地雲廷第二期，以及武漢光谷創新天地首個住宅項目。武漢光谷創新天地位置優越，項目設施優良，充分針對市場需求，所以我們深信該項目必將深受市場歡迎。

集團將加深與重要夥伴的合作關係，穩中求進，這是輕資產策略的重要發展方向，使得我們能更快收回資本，把握高回報的投資良機，並在較低的財務風險下擴展業務。在充滿挑戰的宏觀經濟環境中，此策略尤為重要，我們亦藉此良機培育優秀人才，提升集團的能力與專長。我想藉此機會歡迎羅寶瑜女士成為集團的新任執行董事，相信在現有穩健的業務發展基礎上，她和其他管理層將帶領集團爭取新一階段的增長。

## 致謝

我衷心感激董事會同寅的睿智意見，以及管理層和全體員工的不懈努力，使我們得以取得今天的成果。與此同時，我要感謝合作夥伴對我們的信任和支持。在今年下半年，我們熱切期待與他們繼續緊密合作，推動合營項目的發展。

儘管面對諸如加息和日益升溫的貿易緊張局勢等挑戰，集團將繼續恪守審慎的方針、強化資產狀況，與合作夥伴共覓發展新機遇，相信集團已準備好面向未來，砥礪奮進。

A handwritten signature in black ink, reading '羅康瑞' (Luo Kangrui).

羅康瑞  
主席

香港，2018年8月27日

# 管理層 討論與分析

## 業務回顧

**收益顯著增長：**2018年上半年的收益顯著增長87%至人民幣190.32億元，包括分別來自一般物業銷售及其他資產處置的人民幣29.07億元及人民幣149.81億元。此外，期內的租金及相關收入為人民幣9.48億元。酒店、建築及其他收入為人民幣1.96億元。

**股東應佔溢利增長36%：**由於收益強勁，2018年上半年的期間溢利為人民幣14.79億元，而2017

年上半年的期間溢利為人民幣11.68億元。2018年上半年的股東應佔溢利按期上升36%至人民幣12.25億元。

**穩健資產負債表克服短期不明朗因素：**於2018年6月30日，淨資產負債率進一步降至43%，較2017年12月31日的51%下跌8個百分點。現金及銀行存款為人民幣113.00億元，保持穩健。穩健的資產負債狀況將有助集團克服全球經濟任何可能發生的短期不明朗因素，及把握任何有吸引力的投資機會。



**輕資產策略得到穩步推行：**集團透過出售上海瑞虹新城第1號及第7號地塊住宅存貨的49.5%實質權益，繼續貫徹輕資產策略，這使集團能夠錄得大額利潤以釋放這些資產的價值，提高股東回報。

**上海優質商業物業組合持續增長：**於2018年7月，集團與戰略性合作夥伴成功投得位於黃浦區太平橋項目的一幅大型商業用地，這是近年上海可供出售的一幅最大並位於最市中心的商業用地之一。計入這地塊，集團於上海持有及管理作零售及辦公樓用途的總建築面積達1,670,000平方米。已經落成總建築面積733,000平方米，並持有作為長期投資，總建築面積73,000平方米處於改造階段，將於2018年下半年完工；其餘總建築面積787,000平方米則正處於發展階段或持有作日後發展用途。總資產值按現狀計算約為人民幣594億元，其中本集團應佔約人民幣316億元。此外，總建築面積為79,000平方米的上海企業天地5號亦為集團旗下管理的資產。

## 物業銷售

### 已確認物業銷售

於2018年上半年，已確認物業銷售總額，包括被確認為收益的物業銷售和出售投資物業，上升至人民幣179.07億元(經扣除適用稅項)，較2017年上半年的人民幣131.48億元上升36%。

被確認為收益的一般物業銷售(經扣除適用稅項)為人民幣29.07億元，已出售總建築面積為35,050平方米。平均售價(不包含其他資產處置)較2017年上半年上升79%至每平方米人民幣87,000元。平均售價顯著上升，主要由於上海瑞虹新城悅庭(第2號地塊)佔物業銷售的比例較高，佔一般物業銷售總額達82%。瑞虹新城於2018年上半年的平均售價較2017年上半年上升20%。一般物業銷售的毛利率為53%，較2017年上半年的39%上升14個百分點。

亦被確認為收益的人民幣149.81億元，乃來自出售上海瑞虹新城第1及第7號地塊若干物業組合中住宅存貨的49.5%實質權益而作出的貢獻。該出售被入賬為本集團一般業務過程中的出售物業存貨。出售發展中待售物業的銷售收入為人民幣149.81億元，為本集團持有的99%權益。截至2018年6月30日，該股權處置已經完成，該物業組合乃作為集團的聯營項目持有。

「穩健的資產負債狀況將有助集團克服全球經濟任何可能發生的短期不明朗因素，及把握任何有吸引力的投資機會。」



△ 瑞虹新城·悅庭

## 管理層討論與分析

人民幣1,900萬元被確認為出售投資物業。

集團於2017年11月14日達成出售大連天地全部權益的協議。該交易已於2018年5月完成。本集團不再擁有大連天地的任何權益。

下表呈列各項目於2018年上半年及2017年上半年已確認物業銷售的情況(經扣除適用稅項後呈列)：

項目	2018年上半年			2017年上半年		
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 <sup>1</sup>	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 <sup>1</sup>
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米
上海太平橋						
住宅	191	1,200	168,300	776	5,900	139,200
上海瑞虹新城						
住宅	2,397	25,000	101,300	4,790	60,000	84,600
零售	19	450	44,400	548	11,700	49,500
酒店	–	–	–	473	15,500	32,300
重慶天地						
住宅 <sup>2</sup>	6	570	12,800	20	2,400	10,400
辦公樓及零售	135	7,200	19,900	90	5,800	16,700
佛山嶺南天地						
聯排別墅	14	700	20,000	55	2,400	24,200
低/中/高層	3	300	10,000	7	700	10,000
零售	4	80	62,500	32	1,000	34,000
<b>小計</b>	<b>2,769</b>	<b>35,500</b>	<b>82,400</b>	<b>6,791</b>	<b>105,400</b>	<b>68,200</b>
停車場及其他	157	–	–	108	–	–
大連天地 <sup>3</sup>						
中/高層	–	–	–	446	51,600	9,200
別墅	–	–	–	47	4,400	11,400
<b>小計</b>	<b>2,926</b>	<b>35,500</b>	<b>87,000</b>	<b>7,392</b>	<b>161,400</b>	<b>48,600</b>
<b>其他資產處置：</b>						
上海瑞虹新城 <sup>4</sup>	14,981	–	–	–	–	–
重慶天地 <sup>5</sup>	–	–	–	5,756	–	–
<b>總計</b>	<b>17,907</b>			<b>13,148</b>		
<b>確認為：</b>						
– 本集團收益之物業銷售收入 <sup>6</sup>	17,888			9,086		
– 出售投資物業 <sup>6</sup>	19			1,021		
– 出售物業、廠房及設備	–			21		
– 出售持有商業物業之附屬公司的權益 <sup>5</sup>	–			2,527		
– 聯營公司收益	–			493		
<b>總計</b>	<b>17,907</b>			<b>13,148</b>		

1 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅項之前的銷售收入總額。

2 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。

3 於2017年11月14日，本集團達成出售大連天地全部權益的協議。該交易已於2018年5月14日完成，本集團不再擁有大連天地的任何權益。

4 於2018年6月26日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目第1及第7號地塊若干物業組合之49.5%權益的協議。該出售被入賬為本集團一般業務過程中的出售物業存貨。出售發展中待售物業的銷售收入為人民幣149.81億元，為本集團持有的99%權益。

5 重慶天地方面，該出售被部分入賬為本集團一般業務過程中的出售物業存貨。出售發展中待售物業的銷售收入為人民幣32.29億元，為本集團持有的99%權益。餘下人民幣25.27億元的銷售額為「出售持有商業物業之附屬公司的權益」。

6 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「收益」。若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，商業物業的銷售額則被確認為「出售投資物業」。

### 合約物業銷售、其他資產處置及認購銷售

集團於2018年上半年的合約物業銷售額及其他資產處置達人民幣137.28億元，較2017年上半年的人民幣85.30億元上升61%，其中住宅物業銷售佔43%，其他資產處置佔56%，餘下為商業物業銷售。2018年上半年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣29,500元，較2017年上半年的每平方米人民幣42,700元下跌31%，主要由於產品組合的變動。於2018年上半年，重慶聯營公司佔合約銷售額的比例較高，重慶天地於2018年上半年推出新住宅物業的平均售價為每平方米人民幣22,400元，上升22%。

於2018年上半年，來自住宅物業及停車場(包括重慶聯營公司的物業銷售)的合約物業銷售額為人民幣59.08億元，較2017年上半年的人民幣28.33億元(包括大連聯營公司的物業銷售)上升109%。

大連天地項目(合約總金額為人民幣31.60億元)已於2018年5月完成出售，並於2018年上半年在其他資產處置中列賬為合約銷售。

於2018年6月26日，集團達成出售上海瑞虹新城1號及7號地項目若干物業組合之49.5%實質權益的協議，合約總金額為人民幣45.89億元。此項交易使集團能夠錄得大額利潤以釋放這些項目的價值，並符合集團的輕資產策略，透過與戰略夥伴合作創造協同效應以提高股東回報。

除上述合約物業銷售及其他資產處置外，截至2018年6月30日，共有總建築面積為39,000平方米的物業已獲認購並正準備簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣45.29億元。該等銷售額主要來自上海太平橋翠湖天地雋薈，其認購銷售額為人民幣38.37億元。



△ 翠湖天地雋薈會所The Club

## 管理層討論與分析

下表為2018年上半年及2017年上半年按項目呈列的合約銷售詳情(經扣除適用稅項前呈列)：

項目	2018年上半年			2017年上半年		
	合約銷售	已售	平均售價	合約銷售	已售	平均售價
	人民幣 百萬元	建築面積 平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	建築面積 平方米	人民幣元/ 平方米
<b>住宅物業銷售：</b>						
上海太平橋						
翠湖天地雋峯(第116號地塊)	2,266	15,100	150,100	1,048	7,000	149,700
上海瑞虹新城						
住宅	217	2,100	103,300	1,119	11,500	97,300
重慶天地						
住宅 <sup>1</sup>	2,547	138,500	22,400	3	200	18,300
佛山嶺南天地						
住宅	837	44,500	18,800	60	2,800	21,400
大連天地 <sup>2</sup>						
別墅	-	-	-	34	2,900	11,700
中/高層	-	-	-	506	41,900	12,100
停車場及其他	41	-	-	63	-	-
<b>住宅物業銷售小計</b>	<b>5,908</b>	<b>200,200</b>	<b>29,500</b>	<b>2,833</b>	<b>66,300</b>	<b>42,700</b>
<b>商業物業銷售：</b>						
上海瑞虹新城						
零售	20	450	44,400	111	2,100	52,900
第3號地塊酒店	-	-	-	500	15,500	32,300
瑞虹坊2區	-	-	-	579	11,700	49,500
重慶天地						
辦公樓	2	100	20,000	58	4,700	12,300
零售	36	1,300	27,700	192	10,200	18,800
佛山嶺南天地						
零售	13	250	52,000	103	2,200	46,800
停車場及其他	-	-	-	21	-	-
<b>商業物業銷售小計</b>	<b>71</b>	<b>2,100</b>	<b>33,800</b>	<b>1,564</b>	<b>46,400</b>	<b>33,700</b>
<b>其他資產處置：</b>						
大連天地 <sup>2</sup>	3,160			-		
上海瑞虹新城 <sup>3</sup>	4,589			-		
重慶天地	-			4,133		
<b>其他資產處置小計</b>	<b>7,749</b>			<b>4,133</b>		
<b>總計</b>	<b>13,728</b>			<b>8,530</b>		

1 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。重慶天地合作投資組合為本集團的聯營公司開發的一個項目。本集團擁有該合作投資組合的19.8%權益。

2 於2017年11月14日，本集團達成出售大連天地全部權益的協議，代價為人民幣31.60億元。該交易已於2018年5月14日完成。本集團不再擁有大連天地任何權益。

3 於2018年6月26日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目若干物業組合之49.5%實質權益的協議，合約總金額為人民幣45.89億元。

## 於2018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2018年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約203,800平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目		2018年下半年可供銷售及預售的物業		
		建築面積 平方米	本集團權益 百分比	應佔建築面積 平方米
上海太平橋	翠湖天地雋峯(第116號地塊)(高層)	27,400 <sup>1</sup>	98.00%	26,900
上海瑞虹新城	高層	19,100	99.00%	18,900
佛山嶺南天地	聯排別墅、低層及高層	24,500	100.00%	24,500
重慶天地	高層	25,400	19.80%	5,000
武漢天地	高層	28,000	100.00%	28,000
武漢光谷創新天地	高層	79,400	50.00%	39,700
<b>總計</b>		<b>203,800</b>		<b>143,000</b>

<sup>1</sup> 總建築面積為27,400平方米的上海太平橋翠湖天地雋峯於2018年下半年顯示為可供銷售。雖然這些物已於2018年4月推出預售，並已獲客戶認購所有單位，但仍須待簽訂正式買賣協議。人民幣38.37億元銷售額並未計算作為2018年上半年的合約銷售額。

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。

## 於2018年下半年、2019年及2020年的發展計劃

下表呈列計劃於2018年下半年、2019年及2020年竣工的項目：

項目					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	小計 平方米			
<b>計劃於2018年下半年交付</b>							
上海太平橋							
新天地廣場(零售)	–	–	28,000	<b>28,000</b>	–	<b>28,000</b>	62.49%
INNO 創智	–	41,000	4,000	<b>45,000</b>	18,000	<b>63,000</b>	100.00%
<b>總計</b>	<b>–</b>	<b>41,000</b>	<b>32,000</b>	<b>73,000</b>	<b>18,000</b>	<b>91,000</b>	
<b>計劃於2019年交付</b>							
重慶天地	204,000	–	5,000	<b>209,000</b>	72,000	<b>281,000</b>	19.80%
佛山嶺南天地	65,000	–	7,000	<b>72,000</b>	23,000	<b>95,000</b>	100.00%
武漢光谷創新天地	120,000	–	1,000	<b>121,000</b>	–	<b>121,000</b>	50.00%
<b>總計</b>	<b>389,000</b>	<b>–</b>	<b>13,000</b>	<b>402,000</b>	<b>95,000</b>	<b>497,000</b>	
<b>計劃於2020年交付</b>							
上海太平橋							
第118號地塊	79,000	–	–	<b>79,000</b>	33,000	<b>112,000</b>	99.00%
上海瑞虹新城							
第1號地塊	113,000	–	3,000	<b>116,000</b>	49,000	<b>165,000</b>	49.50%
第10號地塊零售	–	–	180,000	<b>180,000</b>	–	<b>180,000</b>	49.50%
武漢天地							
第A1號地塊辦公樓	–	160,000	–	<b>160,000</b>	26,000	<b>186,000</b>	100.00%
第B10號地塊	108,000	–	–	<b>108,000</b>	–	<b>108,000</b>	100.00%
重慶天地	263,000	–	–	<b>263,000</b>	–	<b>263,000</b>	19.80%
佛山嶺南天地	50,000	–	–	<b>50,000</b>	–	<b>50,000</b>	100.00%
武漢光谷創新天地	114,000	–	1,000	<b>115,000</b>	–	<b>115,000</b>	50.00%
<b>總計</b>	<b>727,000</b>	<b>160,000</b>	<b>184,000</b>	<b>1,071,000</b>	<b>108,000</b>	<b>1,179,000</b>	

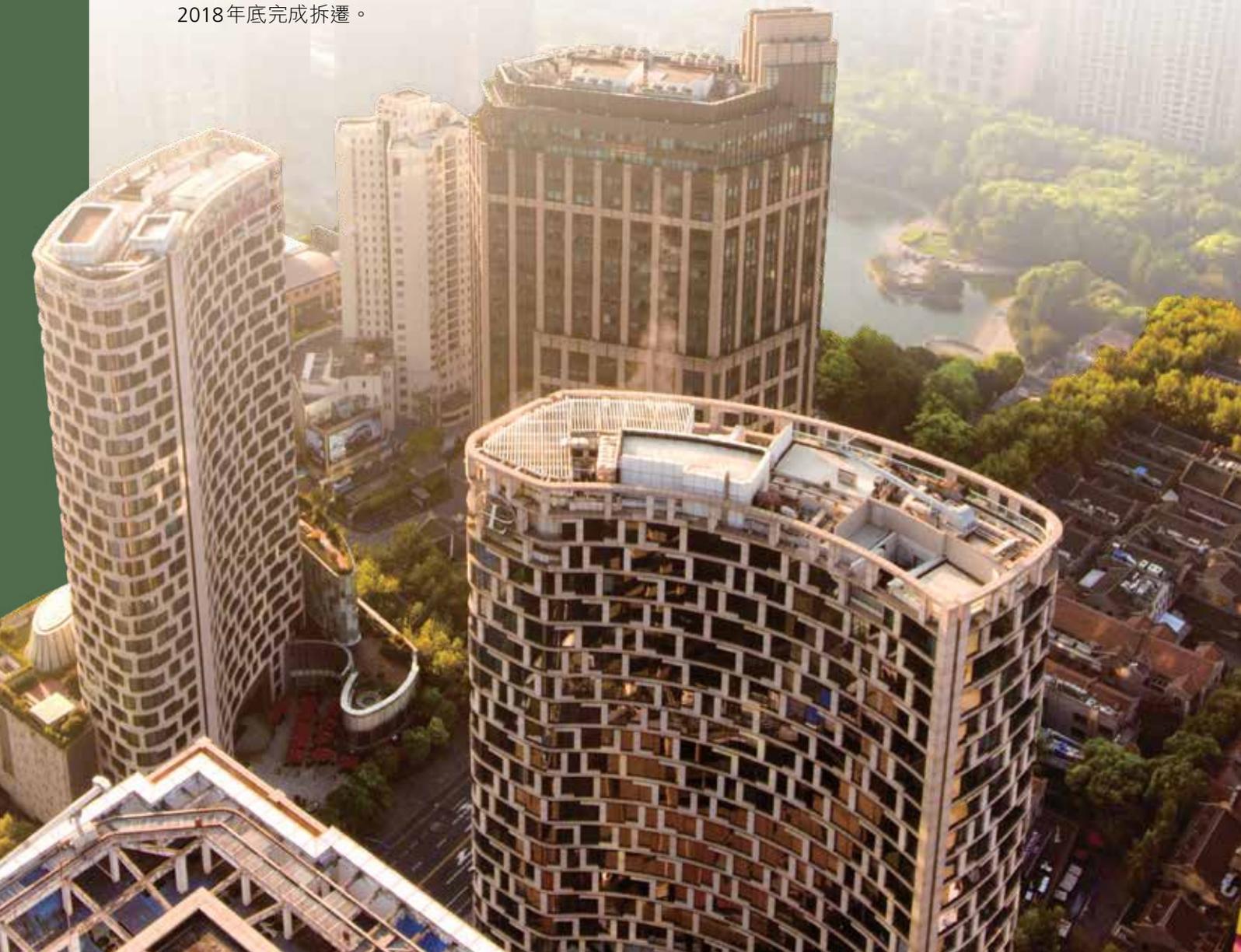
作為審慎提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶及佛山各項目的發展進度及落成時間

#### 發展中的住宅物業

上海太平橋 — 翠湖天地雋薈(第116號地塊)提供總建築面積為94,000平方米的住宅公寓。其中總建築面積47,000平方米已竣工，並自2016年12月起陸續交付予買家，餘下部分已於2018年4月推出預售，全部公寓已於推出當日售罄，總金額達人民幣60億元。第118號地塊正處於發展階段，其總建築面積為79,000平方米將作住宅用途。

上海瑞虹新城 — 悅庭(第2號地塊)的總建築面積24,800平方米已於2018年上半年交付。餘下總建築面積18,700平方米計劃於2018年下半年推出銷售。第1號地塊於2017年底完成拆遷後，已於2018年上半年展開發展工程。總建築面積113,000平方米將發展作住宅用途，餘下總建築面積3,000平方米將發展為零售店舖。第7號地塊總建築面積159,000平方米正處於拆遷階段，預計於2018年底完成拆遷。



武漢天地 — 第B10號地塊正處於發展階段，計劃發展為總建築面積108,000平方米的高層住宅公寓，並預計於2018年下半年推出預售。

武漢光谷創新天地 — 該地塊於2017年購入。第一期總建築面積121,000平方米正處於發展階段。預計於2018年下半年推出預售。

重慶天地 — 本集團於2017年6月出售重慶合作物業組合的79.2%實質權益。第B15號地塊總建築面積209,000平方米正處於發展階段，並已於2018年上半年進行多次預售。該合作物業組合由集團聯營公司開發。本集團擁有該合作投資組合的19.8%權益。

佛山嶺南天地 — 總建築面積為72,000平方米的環庭（第2及第3號地塊）正處於施工階段，並已於2018年上半年進行多次預售，預計公寓可於2019年竣工。

#### 發展中的商業物業

上海瑞虹新城 — 太陽宮（瑞虹天地第10號地塊）已於2017年底完成拆遷，並已展開建築工程，將發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為157,000平方米的甲級辦公樓及一座總建築面積為180,000平方米的購物商場。該發展項目預計於2020年至2021年完成。

INNO 創智 — 本集團於2017年底以毛坯的形式購入兩幢總建築面積為45,000平方米的辦公樓。內部裝修工程已於2018年上半年展開。

武漢天地 — 第A1號地塊總建築面積為160,000平方米的辦公樓建造工程，因若干地方規劃規定改變而暫時停工。本集團正與政府洽商，務求盡快復工。

作為審慎提示，實際的竣工日期及推出日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動及其他因素影響。集團根據政府政策的轉變作出調整，規劃其項目工程，同時落實營運策略，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。



融合傳統文化和現代生活的佛山嶺南天地

上海瑞虹新城 — 太陽宮  
（瑞虹天地第10號地塊）已  
於2017年底完成拆遷，  
並已展開建築工程。



## 投資物業

於2018年6月30日，以公平值計價的已落成及發展中投資物業(未包括經營酒店及自用物業)的賬面值為人民幣420.20億元，相應總建築面積達1,204,000平方米。其中，人民幣4,000萬元(即賬面值的0.1%)來自於2018年上半年的公平值增值。位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔賬面值的69%、17%、10%及4%。

下表為截至2018年6月30日以公平值計價的餘下投資物業的賬面值及2018年上半年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2018年上半年 公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元	2018年 6月30日 賬面值 人民幣百萬元	公平值 增加/(減少) 賬面值 百分比	本集團 應佔價值 人民幣百萬元
<b>以公平值計價的已落成投資物業</b>					
上海太平橋					
上海新天地及新天地時尚	80,000	9	7,482	0.1%	5,828
瑞安廣場(辦公樓)	24,000	-	1,892	-	1,212
虹橋天地	263,000	(16)	8,908	(0.2%)	6,958
上海創智天地	241,000	46	7,537	0.6%	3,470
武漢天地	238,000	7	7,095	0.1%	6,685
重慶天地	134,000	(28)	1,699	(1.6%)	1,682
佛山嶺南天地	151,000	2	4,318	0.1%	4,318
<b>小計</b>	<b>1,131,000</b>	<b>20</b>	<b>38,931</b>	<b>0.1%</b>	<b>30,153</b>
<b>以公平值計價的發展中投資物業</b>					
上海太平橋					
新天地廣場(零售)	28,000	1	1,807	0.1%	1,129
INNO 創智	45,000	19	1,282	1.5%	1,282
<b>小計</b>	<b>73,000</b>	<b>20</b>	<b>3,089</b>	<b>0.7%</b>	<b>2,411</b>
<b>總計</b>	<b>1,204,000</b>	<b>40</b>	<b>42,020</b>	<b>0.1%</b>	<b>32,564</b>

附註：經營酒店及自用物業於綜合財務狀況表上被分類為物業、廠房及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。



△ 佛山嶺南天地嶺南車站致力打造華南最潮購物中心



△ 虹橋天地 — 西上海新地標

## 投資物業租金及相關收入和出租率

下表為按物業呈列2018年上半年及2017年上半年投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入		變動 %	出租率		變動 個百分點
			人民幣百萬元			2018年 6月30日	2017年 6月30日	
			2018年上半年	2017年上半年				
上海太平橋								
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	200	198	1%	100%	100%	-
新天地時尚	零售	26,000	46	43	7%	99%	100%	(1)
瑞安廣場	辦公樓	24,000	46	55	(16%)	96%	93%	3
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	191	159	20%	97%	94%	3
上海瑞虹新城	零售	-	-	70	-	-	-	-
上海創智天地	辦公樓/零售/酒店	241,000	208	183	14%	96%	91%	5
武漢天地	零售	166,000	128	102	25%	89%	88%	1
重慶天地	零售	134,000	29	23	26%	63%	57%	6
佛山嶺南天地	辦公樓/零售	151,000	100	73	37%	83%	75%	8
<b>總計</b>		<b>1,059,000</b>	<b>948</b>	<b>906</b>	<b>5%</b>	<b>89%</b>	<b>86%</b>	<b>3</b>
上海瑞虹新城 (被分類為合營公司於 2018年上半年的收入)	零售	111,000	81	-	-	92%	85%	7
<b>總計</b>		<b>1,170,000</b>	<b>1,029</b>	<b>906</b>	<b>14%</b>	<b>90%</b>	<b>85%</b>	<b>5</b>

附註：本集團佔用了上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地總建築面積 16,000 平方米，有關面積並不包括在上表內。



上海新天地為人們提供舒適的社交場所

於2018年上半年，租金及相關收入(不包括酒店經營收入)為人民幣9.48億元，較2017年上半年增長5%。2018年上半年的租金收入增長較慢，主要由於不再綜合計算瑞虹新城商業合作物業組合所產生的租金及相關收入所致。事實上，包括瑞虹新城的租金及相關收入(被分類為合營公司收入)於2018年上半年的租金及相關收入總額為人民幣10.29億元，較2017年上半年上升14%。

新天地和新天地時尚達滿租，租金收入錄得穩定增長。上海瑞安廣場的表現受零售商場的資產提升計劃影響，其中28,000平方米的可供出租建築面積正進行裝修，使2018年上半年的租金及相關收入較2017年上半年下跌16%。重新定位後的零售商場名為「新天地廣場」，以年輕一代及「新女性」風格和時尚品牌為對

象，大部分租戶均是首次落戶中國。商場計劃於2018年底重開。在該零售商場的資產提升措施完成後，本集團將在上海核心商業區之一的黃浦區新天地商圈持有作零售用途的可供出租總建築面積達104,000平方米。新天地推出的商業品牌形象，憑藉其清新的視覺形象，通過一個強有力的新使命宣言：社會復興，致力於促進對話、創造力和人際關係，走上了一個新的社會戰略。

瑞虹新城方面，本集團於2017年下半年出售49.5%的商業物業組合。該物業組合作為集團合營項目持有。於2018年上半年，瑞虹新城已落成物業組合的租金及相關收入為人民幣8,100萬元，較2017年上半年的人民幣7,000萬元上升16%，相應總建築面積達111,000平方米。

虹橋天地於2018年上半年的租金及相關收入較2017年上半年上升20%，主要由於虹橋天地於2018年上半年的客流量及零售銷售額分別上升33%及52%。總建築面積達5,400平方米已新近出租或被支付較高基本租金及提成租金的新租客所取代。

創智天地的租金增長14%，在過去12個月的新訂租金大幅上揚。2018年上半年租出的總建築面積達10,400平方米，平均租金上升12%，其中68%的面積為舊租戶續約，其餘為新租戶新訂租約。總建築面積5,000平方米的零售商場「大學路·下一站」，連接10號綫地鐵站江灣體育場至大學路，已於2017年底開幕。

武漢新天地及壹方南館表現強勁，租金及相關收入為人民幣1.28億元，較2017年上半年的人民幣1.02億元上升25%。強勁的表現是由於2018年上半年壹方南館的客流量和零售額分別上升11%及20%以及武漢新天地實現了強勁的租金上升。

壹方北館(第B4/5號地塊零售)總建築面積為72,000平方米，位於武漢天地B地塊，是一個「以花園為設計主題」的購物商場。商場定位是為鄰近的中產階級和年輕家庭創造健康和綠色的時尚生活。商場目前正處於預租階段，將於2019年試營業。

重慶天地零售區的出租率為91%，企業天地6號及7號零售商場(第B12-3號地塊零售)的出租率為64%。企業天地8號零售商場(B12-4號地塊零售)正進行重新定位及租戶提升工程，並計劃於2019年重開。2018年上半年的租金及相關收入達人民幣2,900萬元，比2017年上半年提高了26%。

自2016年12月盛大開幕以來，佛山嶺南天地「嶺南站」購物商場的出租率已達99%。嶺南天地第二期於

2018年上半年進行小型的資產提升工程。嶺南天地的出租率為85%。在2018年上半年總建築面積2,500平方米已租予14名新租戶及3名續約的舊租戶，並預計於2018年下半年開業。上述兩項物業於2018年上半年所產生的租金及相關收入達人民幣1.00億元，較2017年上半年上升37%，主要來自「嶺南站」購物商場出租率上升及其他收入所作出的貢獻。

### 輕資產模式下的資產管理措施

集團除了為新投資及若干現有項目成立合營公司外，集團亦爭取管理第三方資產項目的機會，尤其是籍著為坐落繁盛地段並有保育元素的物業推出新的資產管理服務。

在這些資產管理項目中，南京INNO珠江路是集團首個採用INNO辦公樓品牌(INNO代表「新辦公+創新」)的輕資產項目。「新辦公」概念旨在為一棟建築物內的「INNO Office」、「INNO Studio」及「INNO Social」提供各種嶄新的辦公室產品及服務，以滿足最終用戶對面積及租賃條件的不同要求。「創新」概念則包括一個以新創企業為對象的孵化平台INNOSPACE。集團首個INNOSPACE項目位於創智天地，已於2011年投入運作。

南京INNO珠江路提供16,000平方米總建築面積，由集團根據於2017年12月與業主簽訂的一份14年長期租約提供管理服務。項目現正進行預租，並將於2018年下半年啓用。

南京百子亭是集團在南京的第二個輕資產項目，總建築面積為41,000平方米。集團於2017年12月簽訂一份20年的長期租約，為項目提供資產管理服務。

隨著集團進一步推行輕資產模式，我們預計未來將獲得更多資產管理項目。



△ 夜幕下的虹橋天地



△ 完整保留重慶吊腳樓特色的重慶天地

## 土地儲備

於2018年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積為840萬平方米，包括680萬平方米的可供出租及可供銷售面積和160萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共九個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶及佛山四個主要中國城市的中心地段。本集團應佔可租售建築面積為440萬平方米。集團於2018年5月出售大連天地項目令本集團的土地儲備較2017年12月減少320萬平方米。





△ 武漢光谷創新天地效果圖

於2018年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積為840萬平方米。



在680萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有140萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及/或投資用途。約190萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的350萬平方米則持有作日後發展用途。

上海瑞虹新城第7號及第167 A及B號地塊正在進行拆遷。截至2018年6月30日，第7號地塊有99%的住戶及第167 A及B號地塊有95%的住戶已簽署拆遷協議。第7號及第167 A號地塊將發展為高級公寓住宅，而第167 B號地塊則發展成包括辦公樓及零售商場的商業綜合項目。上述三幅土地的拆遷計劃於2018年下半年至2019年完成。

作為審慎提示，以上提及的地塊拆遷的實際完成日期，可能會受政府法規的變動，與相關方的談判等因素影響。上述僅代表截至報告期間的最佳估計。



瑞虹天地 • 月亮灣成為北上海新地標

於2018年6月30日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積						總計 平方米	本集團 權益 百分比	應佔 可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米	小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米			
<b>已落成物業：</b>									
上海太平橋	47,000	36,000	76,000	–	159,000	80,000	239,000	99.00% <sup>1</sup>	128,000
上海瑞虹新城	23,000	–	112,000	–	135,000	125,000	260,000	99.00% <sup>2</sup>	79,000
上海創智天地	–	164,000	63,000	22,000	249,000	147,000	396,000	44.27% <sup>3</sup>	116,000
虹橋天地	–	93,000	170,000	–	263,000	72,000	335,000	78.11%	205,000
武漢天地	–	–	238,000	–	238,000	219,000	457,000	100.00% <sup>4</sup>	228,000
重慶天地	–	–	142,000	–	142,000	265,000	407,000	99.00%	140,000
佛山嶺南天地	4,000	16,000	154,000	43,000	217,000	137,000	354,000	100.00%	217,000
<b>小計</b>	<b>74,000</b>	<b>309,000</b>	<b>955,000</b>	<b>65,000</b>	<b>1,403,000</b>	<b>1,045,000</b>	<b>2,448,000</b>		<b>1,113,000</b>
<b>發展中物業：</b>									
上海太平橋	79,000	–	28,000	–	107,000	33,000	140,000	99.00% <sup>1</sup>	96,000
上海瑞虹新城	271,000	157,000	184,000	–	612,000	158,000	770,000	49.50%	303,000
武漢天地	108,000	160,000	–	–	268,000	26,000	294,000	100.00%	268,000
重慶天地	379,000	259,000	109,000	25,000	772,000	186,000	958,000	19.80%	153,000
佛山嶺南天地	65,000	–	14,000	–	79,000	23,000	102,000	100.00%	79,000
INNO 創智	–	41,000	4,000	–	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
<b>小計</b>	<b>902,000</b>	<b>617,000</b>	<b>339,000</b>	<b>25,000</b>	<b>1,883,000</b>	<b>444,000</b>	<b>2,327,000</b>		<b>944,000</b>
<b>日後發展物業：</b>									
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.00% <sup>5</sup>	412,000
上海瑞虹新城	83,000	106,000	43,000	–	232,000	3,000	235,000	49.00%	114,000
武漢天地	135,000	166,000	94,000	–	395,000	–	395,000	100.00%	395,000
重慶天地	313,000	–	167,000	–	480,000	35,000	515,000	19.80%	95,000
佛山嶺南天地	78,000	450,000	107,000	80,000	715,000	–	715,000	100.00%	715,000
武漢光谷創新天地	444,000	637,000	196,000	–	1,277,000	2,000	1,279,000	50.00%	638,000
<b>小計</b>	<b>1,139,000</b>	<b>1,533,000</b>	<b>725,000</b>	<b>118,000</b>	<b>3,515,000</b>	<b>84,000</b>	<b>3,599,000</b>		<b>2,369,000</b>
<b>總計土地儲備建築面積</b>	<b>2,115,000</b>	<b>2,459,000</b>	<b>2,019,000</b>	<b>208,000</b>	<b>6,801,000</b>	<b>1,573,000</b>	<b>8,374,000</b>		<b>4,426,000</b>

附註：

- 1 本集團持有餘下地塊99.0%的權益，惟在上海新天地、新天地時尚、瑞安廣場、瑞安廣場第15層和第116號地塊，本集團分別擁有78.11%、77.33%、62.49%、78.11%和98.00%的實質權益。
- 2 本集團持有餘下地塊99.0%的實質權益，惟在瑞虹坊3區、星星堂和月亮灣，本集團分別擁有49.5%、49.5%和49.5%的實質權益。
- 3 本集團持有餘下地塊44.27%的實質權益，惟在創智天地第311號地塊持有50.49%的實質權益。
- 4 本集團持有餘下地塊100.0%的實質權益，惟在武漢新天地持有78.11%的實質權益。
- 5 於2018年7月5日，本集團聯同太保壽險及上海永業集團購入第123號、第124號及第132號地塊的土地使用權，相應的可供出租總建築面積為302,689平方米。本集團於第123號、第124號及第132號地塊均擁有25%的實質權益。餘下第119號、第120號及第122號地塊尚未展開拆遷程序。

## 市場展望

儘管面臨眾多的不利因素，包括中東地緣政治持續緊張，以及中美貿易爭端升溫，但全球經濟在2018年上半年仍穩步發展。最新的國際貨幣基金組織報告警示全球風險上升，而美國對鋼鐵和鋁材進口加征關稅及貿易夥伴的相應報復行動，將令風險進一步升溫。特朗普政府正嘗試修改世貿組織的規則，希望以美國的條件重塑「公平」的貿易制度。這場談判過程可能漫長持久，除非各方願意採取和解姿態來避免貿易戰，否則2019年的全球生產總值增幅勢將較目前預測的3.9%下降0.5個百分點。

中國第一季度取得略高於預期的6.8%經濟增長，但為了控制不斷上升的債務風險，政府實施審慎的去杠杆政策，使經濟增長在第二季度放緩至6.7%。由於政治在美國中期選舉年成為焦點，中美貿易爭端將延續至

第三季度，導致中國貿易增長放緩。中國人民銀行已迅速採取措施，降低銀行準備金率來注入流動性；下半年財政部很可能採取更積極的財政政策。政府亦將按照習主席在博鰲論壇作出的承諾，繼續深化改革和擴大開放，放寬市場准入和進一步降低進口關稅。

今年4月中國外匯儲備減少181億美元，5月再次下降143億美元，但6月小幅增加15億美元。美國聯邦儲備局於6月上調聯邦基金利率25個基點後，表示可能年底前再加息兩次，由此7月美元指數攀升至95.3。經濟資料顯示，美國經濟大幅領先於英國、歐洲和日本，美元走強導致資金外流，對一些外部資金需求較大的拉丁美洲國家及其他經濟體造成負面影響。從6月開始人民幣貶值速度加快，截止至7月底已下跌約4%，中國人民銀行預計今年下半年的匯率波動區間將會擴大。



△ 創智天地為客戶提供舒適的辦公環境



▲ 集商業、辦公、居住於一身，武漢天地日趨成熟

儘管內地多個城市繼續實施限購政策，但2018年上半年住宅成交量仍保持穩步上升。今年首六個月，全國住房交易面積同比增長3.2%，而交易金額則增長14.8%。同期，房地產投資增速由第一季度的10.4%放緩至9.5%。由於購房需求持續強勁，中國的新房價格在6月快速上升。為遏制房價急速上漲，有12個城市被住房和城鄉建設部約談，包括西安、海口、三亞、長春、哈爾濱、昆明、大連、貴陽、徐州、佛山、成都及太原。

2018年上半年，上海經濟在互聯網及物流業的強勁表現拉動下，增速由第一季度的6.8%上升至6.9%。根據《上海市城市總體規劃(2017-2035)》，政府試圖通過

提高增長質量和效率，將上海建設成為卓越的全球城市。上海市政府旨在加快經濟轉型升級，全力打造「上海服務、上海製造、上海購物、上海文化」四大品牌。

重慶正處於經濟轉型和產業重組，邁向高質量的增長階段。受累於第二產業的增速下降，重慶生產總值增速在2018年上半年放緩至6.5%。雖然工業增加值增速在上半年降至1.8%，但當地的戰略新興產業仍持續快速增長，增幅高達18.3%。同時，在「一帶一路」倡議的推動下，重慶與新加坡、俄羅斯和白俄羅斯開展戰略合作，將有望成為一個更加開放的經濟體。



△ 佛山嶺南天地成為當地市民及遊客的心愛之地



△ 虹橋天地已成為許多虹橋樞紐客流的來滬第一站

2018年上半年，武漢經濟保持8.2%的強勁增長。其中，第三產業增長8.8%，外商直接投資增長24.1%。根據《武漢建設國家中心城市實施方案》的預測，武漢市生產總值在2021年將達2萬億元人民幣。政府已出臺大學畢業生八折購房優惠政策，希望能讓25萬名大學畢業生留漢工作。該政策應有助於武漢吸引人才，為房地產市場帶來支持。

佛山經濟在2018年上半年維持7.0%的增長。政府在研發方面加大投入力度，令研發佔生產總值的份額由2016年的2.3%上升至2017年的2.6%，並計劃投資5.5元億元人民幣建設「先進製造科學與技術廣東省實驗室」。此外，珠三角新幹線機場已選址佛山高明區，以滿足大灣區及珠三角中西部地區航空貨運的需求。

新機場將配合廣州白雲機場，一同為國內外旅客提供服務。

隨著全球經濟步入擴張週期末端，經濟前景變得更不明朗，在這個階段市場的風險亦不斷上升。在當前利率上調、地緣政治風險升溫和貿易爭端加劇的威脅下，將導致不同國家經濟差距日益擴大，不明朗的因素亦將會削弱營商信心，令經濟前景蒙上陰影。中國今年的目標是維持國內生產總值增長在6.5%左右，並通過政策手段緩解不利因素對經濟的影響。有關住宅市場，我們預計政府調控政策例如限價、限購和限售將持續，因此下半年住宅銷售速度將保持平穩。我們將密切關注這些不斷變化的形勢，根據情況的轉變迅速調整戰略部署。

## 財務回顧

截至2018年6月30日止6個月(「2018年上半年」)，本集團收益上升87%至人民幣190.32億元(2017年上半年：人民幣101.66億元)，主要由於期內確認的物業銷售大幅增加所致。

於2018年上半年，由於物業交付(尤其是上海瑞虹新城項目)增加，物業銷售收入上升97%至人民幣178.88億元(2017年上半年：人民幣90.86億元)。於2018年上半年，上海瑞虹新城物業銷售收入增至人民幣173.82億元(2017年上半年：人民幣47.95億元)，佔2018年上半年物業銷售收入超過97%。瑞虹新城物業銷售收入包括悅庭(第2號地塊)的一般物業銷售收入，亦包括向香港聯交所上市公司大悅城地產有限公司出售瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益。2017年上半年的物業銷售收入主要包括瑞虹新城及重慶項目的物業銷售收入，金額分別為人民幣47.95億元及人民幣33.50億元。有關於2018年上半年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。



物業投資收入增至人民幣9.96億元(2017年上半年：人民幣9.46億元)。於2018年上半年，投資物業租金及相關收入增至人民幣9.48億元(2017年上半年：人民幣9.06億元)，主要由於現有已落成物業租金持續增長所致，有關增幅被瑞虹新城商業合作物業組合租金收入減少所抵銷。於2017年末，本集團出售瑞虹新城商業合作物業組合的49.5%權益，因此，瑞虹新城商業合作物業組合所產生的相關租金收入自2018年1月起分類為於合營公司的權益。酒店經營收入(包括來自佛山馬哥孛羅酒店的收入貢獻)於2018年上半年增至人民幣4,800萬元(2017年上半年：人民幣4,000萬元)。由於佛山嶺南天地及「嶺南站」開幕，酒店業務持續改善。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業」一段。

建築收入來自建築業務，於2018年上半年減少至人民幣4,800萬元(2017年上半年：人民幣1.07億元)。

2018年上半年的毛利大幅增加17%至人民幣51.71億元(2017年上半年：人民幣44.18億元)，而毛利率則下降至27%(2017年上半年：43%)。毛利率較低主要由於出售瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益(於2018年上半年佔本集團物業銷售收入的84%)導致毛利下降所致。剔除出售瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益，一般物業銷售及物業投資的毛利率均於2018年上半年有所改善。於2018年上半年，來自物業投資的毛利貢獻進一步增至人民幣7.52億元(2017年上半年：人民幣6.79億元)，而毛利率則上升4個百分點至76%(2017年上半年：72%)。

其他收入(包括利息收入及政府補貼)，下降30%至人民幣1.45億元(2017年上半年：人民幣2.06億元)。

銷售及市場開支輕微上升2%至人民幣1.45億元(2017年上半年：人民幣1.42億元)，主要由於本集團錄得合約物業銷售(不包括聯營公司銷售)上升40%至人民幣111.81億元(2017年上半年：人民幣79.90億元)所致。

一般及行政開支(包括員工開支、折舊費用及顧問費用)上升5%至人民幣4.42億元(2017年上半年：人民幣4.21億元)。

於2018年上半年，經營溢利上升16%至人民幣47.29億元(2017年上半年：人民幣40.61億元)，乃由於上述提及的原因所致。

截至2018年6月30日止  
6個月，本集團收益上升  
87%至人民幣190.32億元。



佛山嶺南天地為客戶創造優質的休閒生活空間

餘下投資物業的公平值增值淨額下降81%至錄得人民幣4,000萬元的收益(2017年上半年：人民幣2.07億元)，其中人民幣2,000萬元(2017年上半年：人民幣1.74億元)的收益來自已落成投資物業，人民幣2,000萬元(2017年上半年：人民幣3,300萬元)的收益來自在建或發展中投資物業。2018年上半年餘下投資物業的公平值增值佔2018年6月30日投資物業賬面值的0.1%。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業」一段。

其他收益及虧損為虧損人民幣5.05億元(2017年上半年：虧損人民幣800萬元)，其中人民幣3.80億元(2017年上半年：人民幣零元)的虧損乃與佛山嶺南天地商業用地成本撥備有關，而人民幣7,800萬元(2017年上半年：人民幣6,700萬元)的虧損來自提早贖回優先票據。本集團審視佛山嶺南天地餘下商業用地發展，由於佛山辦公樓市場放緩，故決定就佛山第A/B/C號地塊未開發用地作出人民幣3.80億元的撥備。

2018年上半年的應佔合營公司及聯營公司虧損人民幣400萬元(2017年上半年：人民幣2.51億元)。虧損大幅減少主要由於出售本集團於大連天地項目全部權益，且於2018年上半年並無產生額外營運虧損所致。大連天地項目於2018年5月完成出售。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣9.97億元(2017年上半年：人民幣10.04億元)。利息開支總額減至人民幣13.32億元(2017年上半年：人民幣17.33億元)，主要由於自2017年下半年起償還銀行借貸及優先票據所致。其中，34%(2017年上半年：42%)的利息開支，即人民幣4.54億元(2017年上半年：人民幣7.24億元)已資本化至物業發展成本，其餘66%(2017年上半年：58%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。於2018年上半年，本集團借貸利息資本化的百分比有所下降，而開支比率則較去年同期有所增加，此乃由

於物業落成後不再資本化利息開支所致。於2018年上半年，由於人民幣兌港幣及美元貶值，故錄得人民幣8,600萬元的匯兌虧損(2017年上半年：收益人民幣3,100萬元)。

減值虧損，扣除撥回為人民幣1.83億元(2017年上半年：人民幣零元)，其中人民幣1.80億元的虧損乃與本集團於2016年向一名買家出售公司的應收款項撥備有關。本集團仍與買家及政府一同整頓本集團已於2016年向買家出售的地塊。根據協議，一旦用地問題得以解決，買家將向本集團支付款項。由於上述事項的完成時間尚未確定，故於2018年上半年就此項應收款項作出人民幣1.80億元的撥備。

稅項前溢利上升2%至人民幣30.80億元(2017年上半年：人民幣30.24億元)。稅項前溢利增加主要由於一般物業銷售上升、出售瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益及上述其他因素所致。

稅項下降14%至人民幣16.01億元(2017年上半年：人民幣18.56億元)。2018年上半年的實際稅率為51.98%(2017年上半年：61.38%)。期內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。中國土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率予以撥備。稅率下降主要由於中國土地增值稅下降48%至人民幣5.05億元(2017年上半年：人民幣9.72億元)；及於2017年上半年產生更高的合營公司及聯營公司不可扣稅虧損所致。

2018年上半年的溢利為人民幣14.79億元(2017年上半年：人民幣11.68億元)。

2018年上半年的本公司股東應佔溢利為人民幣12.25億元，較去年同期上升36%(2017年上半年：人民幣8.98億元)。

策划案越写越多 现实与理想却越差越大

不忘上一站的余味 期待下一站的相逢

在日子与诗歌之间 大学路·下壹站

△ 已正式開業的大學路·下壹站

本集團核心溢利如下：

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	1,225	898	36%
餘下投資物業的公平值淨增值額	(40)	(207)	
相關遞延稅項的影響	10	52	
已實現已出售投資物業公平值增值	6	113	
已實現收購附屬公司的溢價購買收益	8	119	
按成本列賬發展中投資物業的減值虧損	380	-	
應佔聯營公司業績			
- 已實現已出售投資物業公平值增值/投資物業公平值減值(扣稅)	374	276	
應佔合營公司業績			
- 投資物業公平值增值(扣稅)	(23)	-	
	715	353	103%
非控制股東權益	18	(4)	
估值變動影響的淨額	733	349	110%
重估前本公司股東應佔溢利	1,958	1,247	57%
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	54	58	(7%)
永久資本證券持有者應佔溢利	125	182	(31%)
本集團核心溢利	2,137	1,487	44%

每股盈利為人民幣 15.2 分，乃按 2018 年上半年已發行股份的加權平均數約 80.43 億股計算(2017 年上半年：人民幣 11.2 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及永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息(連同贖回、回購或收購本公司任何股份)不能超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的 40%，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。

經考慮本集團的財務狀況及現金流量有所改善，董事會決議建議派付 2018 年中期股息每股港幣 3.6 仙(2017 年上半年：港幣 3 仙)。



△ 翠湖天地馬爹利的定制化服務，為客戶打造理想居所

## 重大收購及出售

過去數年，本集團致力採取輕資產策略，透過出售其資產以提升資產周轉率。於 2018 年上半年，本集團出售其於上海瑞虹新城住宅物業發展項目的 49.5% 實際權益，同時亦就收購上海太平橋一幅商業用地與戰略性合作夥伴建立合夥關係。

詳情如下：

- 1) 於 2018 年 6 月，本集團與香港上市公司大悅城地產有限公司訂立協議，以出售於上海瑞虹新城住宅合作投資組合(即第 1 及 7 號地塊)的 49.5% 權益，代價約為人民幣 46.23 億元。本集團將與大悅城地產有限公司合作發展住宅合作投資組合。關於出售上海瑞虹新城住宅合作投資組合的詳情，請參閱本公司於 2018 年 7 月 18 日發佈的通函。
- 2) 於 2018 年 7 月，本集團與兩名訂約方(即中國太平洋人壽保險股份有限公司及上海永業企業(集團)有限公司)訂立協議，導致本集團持有上海太平橋第 123、124 及 132 號地塊的 25% 權益。投資額約為人民幣 195.00 億元，當中包括人民幣 136.10 億元的拍地成本。詳情請參閱本公司於 2018 年 7 月 26 日發佈的通函。



△ InnoSpace+ 努力為創業者搭建平台

## 流動性、資金結構及負債率

截至本報告日期，本集團已就優先票據安排兩項償還/贖回及一項新發行。再融資及贖回旨在把握較低財務費用的優勢，同時延長優先票據年期。詳情如下：

1) 於2017年12月及2018年1月，本集團全額贖回本金額5.50億美元9.625%於2019年到期的優先票據，贖回價相當於總額的104.813%，另加累計

及未付利息。就有關贖回已付總額相當於人民幣38.10億元。

2) 於2018年3月及4月，本集團發行本金總額人民幣22.00億元6.875%於2021年到期的優先票據。

3) 於2018年5月，本集團全額償還本金總額6.37億美元8.7%的優先票據。

本集團於2018年6月30日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	一年內到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行借貸 — 人民幣	12,596	3,170	3,721	2,084	3,621
銀行借貸 — 港幣	4,689	3,023	1,371	295	—
銀行借貸 — 美元	8,283	3,357	2,451	2,475	—
優先票據 — 美元	4,999	—	1,657	3,342	—
優先票據 — 人民幣	2,224	—	—	2,224	—
總計	32,791	9,550	9,200	10,420	3,621

於2018年6月30日，現金及銀行存款合計為人民幣113.00億元(2017年12月31日：人民幣167.60億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣12.94億元(2017年12月31日：人民幣21.53億元)及僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣13.41億元(2017年12月31日：人民幣10.13億元)。

於2018年6月30日，本集團的負債淨額為人民幣214.91億元(2017年12月31日：人民幣249.39億元)，權益總額為人民幣500.02億元(2017年12月31日：人民幣491.75億元)。本集團於2018年6月30日的淨資產負債率(以優先票據、銀行借貸總和與銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為43%(2017年12月31日：51%)。

於2018年6月30日，港幣/美元借貸(包括優先票據)沒有對沖的金額約為人民幣115.16億元，相當於佔借貸總額約35%(2017年12月31日：27%)。

於2018年6月30日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣23.76億元(2017年12月31日：人民幣23.80億元)。

## 抵押資產

於2018年6月30日，本集團已抵押合共人民幣363.70億元(2017年12月31日：人民幣447.41億元)的投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、發展中待售物業、待售物業、應收賬款及銀行存款，以取得人民幣104.83億元(2017年12月31日：人民幣183.04億元)的借貸。

## 資本及其他發展相關承擔

於2018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25.71億元(2017年12月31日：人民幣27.50億元)。

## 現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行借貸及債務融資(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。目前的財務及資金流動狀況使本集團可以維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。



△ 武漢天地成為當地富有特色的城市綜合體

## 匯率及利率風險

本集團收益以人民幣計值。於2018年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於2018年發行的優先票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收益會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於2015年至2018年上半年期間發行的以美元計值的優先票據及可換股永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於2018年6月30日，本集團已分別訂立約8.07億美元及港幣13.23億元的遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自2018年7月1日至今，本集團進一步訂立5,000萬美元的遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為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公平值的大幅波動。

除上文所披露外，本集團於2018年6月30日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 或有負債

本集團就部分物業的買家所獲按揭貸款向銀行做出階段性擔保。銀行將於買家獲發出房屋所有權證或物業買家完成按揭貸款之後(以較早者為準)解除該等擔保。董事會認為，該等財務擔保合約之公平值並不重大。

# 簡明綜合財務報表審閱報告

**Deloitte.**

**德勤**

## 致瑞安房地產有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

### 引言

我們已審閱第32至第71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2018年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。我們之責任在於根據受聘之協定條款審閱該等簡明綜合財務報表，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。我們不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

### 審閱範圍

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

### 結論

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

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港

2018年8月27日

# 簡明綜合損益表

截至2018年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017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」)		19,032	10,166
– 應佔合營公司		40	–
		19,072	10,166
本集團收益	3	19,032	10,166
銷售成本		(13,861)	(5,748)
毛利		5,171	4,418
其他收入		145	206
銷售及市場開支		(145)	(142)
一般及行政開支		(442)	(421)
經營溢利	4	4,729	4,061
透過出售附屬公司出售投資物業的收益	20(c),(d)	–	19
餘下投資物業的公平值增值淨額	10	40	207
其他收益及虧損	5	(505)	(8)
應佔合營公司及聯營公司虧損		(4)	(251)
財務費用，包括匯兌差額	6	(997)	(1,004)
減值虧損，扣除撥回	12	(183)	–
稅項前溢利		3,080	3,024
稅項	7	(1,601)	(1,856)
期間溢利		1,479	1,168
以下應佔：			
本公司股東		1,225	898
可換股永久資本證券持有者		54	58
永久資本證券持有者		125	182
附屬公司的非控制股東		75	30
		254	270
		1,479	1,168
每股盈利	9		
– 基本		人民幣 15.2分	人民幣 11.2分
– 攤薄		人民幣 14.8分	人民幣 11.1分

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
期間溢利	1,479	1,168
其他全面收入(開支)		
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：		
換算海外業務產生的匯兌差額	3	31
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	301	(512)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(320)	311
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：		
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時重估值稅後增加	8	–
應佔一間合營公司其他全面收入	30	–
期間其他全面收入(開支)	22	(170)
期間全面總收入	1,501	998
以下應佔全面總收入：		
本公司股東	1,247	728
可換股永久資本證券持有者	54	58
永久資本證券持有者	125	182
附屬公司的非控制股東	75	30
	254	270
	1,501	998

# 簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	49,088	47,989
物業、廠房及設備		1,108	1,187
於聯營公司的權益	11	5,014	1,030
於合營公司的權益	14	6,127	6,584
應收賬款、按金及預付款項	12	353	1,088
已抵押銀行存款		668	2,134
衍生金融工具	18	340	342
遞延稅項資產		1,125	992
其他非流動資產		41	42
		<b>63,864</b>	<b>61,388</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		12,166	18,112
待售物業		7,304	8,058
應收賬款、按金及預付款項	12	9,321	7,520
有關連公司欠款		634	642
向聯營公司的貸款	11	1,260	–
向合營公司的貸款/合營公司欠款	14	832	660
合約資產	13	110	–
合約工程客戶欠款		–	126
衍生金融工具	18	87	–
已抵押銀行存款		626	19
銀行結餘及現金		10,006	14,607
		<b>42,346</b>	<b>49,744</b>
待售資產	20(e)	–	3,160
		<b>42,346</b>	<b>52,904</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	15	7,330	10,369
合約負債		3,184	–
應付有關連公司款項		345	347
應付附屬公司非控制股東款項		9	8
附屬公司一名非控制股東所提供的貸款		1,680	1,651
稅項負債		3,346	3,443
銀行借貸—於一年內到期		9,550	9,596
優先票據	16	–	5,781
衍生金融工具	18	–	214
租金保證安排產生的負債	17	170	177
		<b>25,614</b>	<b>31,586</b>
與待售資產相關的負債		–	8
		<b>25,614</b>	<b>31,594</b>
流動資產淨值		<b>16,732</b>	<b>21,310</b>
總資產減流動負債		<b>80,596</b>	<b>82,698</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>股本及儲備</b>			
股本		146	146
儲備		38,901	38,136
本公司股東應佔權益		39,047	38,282
<b>可換股永久證券</b>			
可換股永久證券		1	1
可換股永久資本證券		1,346	1,345
永久資本證券	21	4,054	4,052
附屬公司的非控制股東		5,554	5,495
		10,955	10,893
<b>權益總額</b>		<b>50,002</b>	<b>49,175</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸 — 於一年後到期		16,018	21,397
優先票據	16	7,223	4,925
租金保證安排產生的負債	17	388	551
遞延稅項負債		6,960	6,645
界定福利負債		5	5
		30,594	33,523
<b>權益及非流動負債總額</b>		<b>80,596</b>	<b>82,698</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至2018年6月30日止6個月

	本公司股東應佔							
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	合併儲備 人民幣百萬元	特別儲備 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	股份獎勵儲備 人民幣百萬元	匯兌儲備 人民幣百萬元	對沖儲備 人民幣百萬元
於2017年12月31日(經審核)	146	18,076	122	(135)	13	24	(161)	(38)
調整(見附註2.2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-
於2018年1月1日(經重列)	146	18,076	122	(135)	13	24	(161)	(38)
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	3	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-	(320)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	301
自物業、廠房及設備轉撥至已完工投資物業時物業重估價值增加	-	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備轉撥至已完工投資物業時物業重估價值增加產生的遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-
應佔一間合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	30	-
期間全面總收入(開支)	-	-	-	-	-	-	33	(19)
確認以權益結算的股份支付的開支(附註19)	-	-	-	-	1	-	-	-
行使購股權(附註19)	-	2	-	-	-	-	-	-
在不失去控制權的情況下部分出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註20(a))	-	-	-	-	-	-	-	-
股份獎勵及購股權失效	-	-	-	-	(2)	(14)	-	-
支付予一間附屬公司一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-
每股港幣7仙的2017年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-
於2018年6月30日(未經審核)	146	18,078	122	(135)	12	10	(128)	(57)
於2017年1月1日(經審核)	145	18,020	122	(135)	39	17	(167)	122
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	31	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-	311
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	(512)
期間全面總收入(開支)	-	-	-	-	-	-	31	(201)
確認以權益結算的股份支付的開支(附註19)	-	-	-	-	1	-	-	-
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時物業重估價值增加	-	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時物業重估價值增加產生的遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-
出售一間附屬公司的股權(附註20(c))	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
購股權失效	-	-	-	-	(22)	-	-	-
確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	-	6	-	-
發行永久資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-
發行永久資本證券的開支	-	-	-	-	-	-	-	-
批准過往年度的股息	-	-	-	-	-	-	-	-
支付予一間附屬公司一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-
注資	-	-	-	-	-	-	-	-
於2017年6月30日(未經審核)	145	18,020	122	(135)	18	23	(136)	(79)

本公司股東應佔				可換股 永久證券 人民幣百萬元	可換股永久 資本證券 人民幣百萬元	永久 資本證券 人民幣百萬元 (附註21)	附屬公司的 非控制股東 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
其他儲備 人民幣百萬元	物業重估儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元						
364	84	19,787	38,282	1	1,345	4,052	5,495	10,893	49,175
-	-	(91)	(91)	-	-	-	-	-	(91)
364	84	19,696	38,191	1	1,345	4,052	5,495	10,893	49,084
-	-	1,225	1,225	-	54	125	75	254	1,479
-	-	-	3	-	-	-	-	-	3
-	-	-	(320)	-	-	-	-	-	(320)
-	-	-	301	-	-	-	-	-	301
-	11	-	11	-	-	-	-	-	11
-	(3)	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
-	-	-	30	-	-	-	-	-	30
-	8	1,225	1,247	-	54	125	75	254	1,501
-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
67	-	-	67	-	-	-	-	-	67
-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)	(14)
-	-	16	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	(2)
-	-	(461)	(461)	-	-	-	-	-	(461)
-	-	-	-	-	-	(123)	-	(123)	(123)
-	-	-	-	-	(53)	-	-	(53)	(53)
431	92	20,476	39,047	1	1,346	4,054	5,554	10,955	50,002
654	78	18,555	37,450	1	1,345	3,046	4,414	8,806	46,256
-	-	898	898	-	58	182	30	270	1,168
-	-	-	31	-	-	-	-	-	31
-	-	-	311	-	-	-	-	-	311
-	-	-	(512)	-	-	-	-	-	(512)
-	-	898	728	-	58	182	30	270	998
-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
-	5	-	5	-	-	-	-	-	5
-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
-	-	-	-	-	-	-	(29)	(29)	(29)
-	-	-	-	-	(58)	-	-	(58)	(58)
-	-	-	-	-	-	(173)	-	(173)	(173)
-	-	22	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	6	-	-	-	-	-	6
-	-	-	-	-	-	4,085	-	4,085	4,085
-	-	-	-	-	-	(43)	-	(43)	(43)
-	-	(273)	(273)	-	-	-	-	-	(273)
-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)
-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
654	82	19,202	37,916	1	1,345	7,097	4,413	12,856	50,772

# 簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生(使用)的現金淨額			
物業存貨減少		719	1,898
應收賬款、按金及預付款項增加		(3,500)	(51)
合約資產增加		(110)	–
合約工程客戶欠款減少		126	–
應付賬款、已收按金及應計費用增加(減少)		111	(4,047)
合約負債增加		295	–
其他經營現金流量		3,136	2,119
		777	(81)
投資活動產生的現金淨額			
添置投資物業		(80)	(330)
出售投資物業所得款項		24	542
出售待售資產所得款項		443	468
出售附屬公司所得款項		–	1,349
出售物業、廠房及設備所得款項		–	20
釋放已抵押銀行存款		1,515	2,589
已抵押銀行存款增加		(656)	(742)
予聯營公司墊款		–	(323)
予有關連公司墊款		–	(72)
予合營公司墊款		(332)	(610)
於合營公司的投資		–	(738)
聯營公司還款		–	316
有關連公司還款		–	44
合營公司還款		640	–
收購土地的按金		(680)	–
根據租金保證安排付款		(170)	(299)
收購一間附屬公司的現金流出淨額	20(b)	(542)	–
其他投資現金流量		129	93
		291	2,307
融資活動(使用)產生的現金淨額			
來自一間附屬公司一名非控股股東的注資		–	1
一名非控股股東所提供的貸款		–	154
行使購股權		2	–
發行新永久資本證券		–	4,085
永久資本證券的開支		–	(43)
新借銀行借貸		6,651	6,503
償還銀行借貸		(6,636)	(5,511)
發行優先票據		2,183	3,379
發行優先票據的開支		(4)	(9)
提早贖回優先票據的開支		(78)	(67)
償還優先票據		(5,683)	(3,879)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		(360)	(258)
已付利息		(1,110)	(1,590)
支付股息		(461)	–
分派予永久資本證券持有者		(123)	(173)
分派予可換股永久資本證券持有者		(53)	(58)
向附屬公司非控股股東支付股息		(2)	(3)
		(5,674)	2,531
現金及現金等值物的(減少)增加淨額		(4,606)	4,757
期初現金及現金等值物		14,607	9,653
外匯匯率變動的影響		5	(116)
期末現金及現金等值物		10,006	14,294
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		10,006	14,294

# 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止6個月

## 1. 一般事項

截至2018年6月30日止6個月之簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16中適用的披露規定及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

## 2. 主要會計政策

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

除因採用新訂及經修訂國際財務報告準則引起的會計政策變動外，截至2018年6月30日止6個月之簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

### 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團就編製本集團簡明綜合財務報表首次採用下列於2018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訂及經修訂：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約產生的收入及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付交易款
國際財務報告準則第2號的修訂	以股份付款的交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號的修訂	與國際財務報告準則第4號「保險合約」一併應用國際財務報告準則第9號「金融工具」
國際會計準則第28號的修訂	對2014年至2016年周期之國際財務報告準則之年度改進的一部分
國際會計準則第40號的修訂	投資物業的轉換

本集團已根據各準則及修訂的相關過渡條文採用新訂及經修訂國際財務報告準則，導致會計政策、已呈報金額及/或披露出現下文所述變動。

### 2.1 採用國際財務報告準則第15號的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次採用國際財務報告準則第15號。財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團確認來自以下主要來源的收益：

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

辦公室及商舖/商場出租收入將繼續根據國際會計準則第17號「租賃」入賬，而發展及銷售物業收入將根據國際財務報告準則第15號入賬。

本集團已追溯採用國際財務報告準則第15號，而初步採用該準則的累計影響於首次採用日期(即2018年1月1日)確認。於首次採用日期的任何差額乃於期初保留盈利(或權益其他組成部分(如適用))予以確認，而比較資料並未重列。此外，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於2018年1月1日尚未完成的合約追溯採用該準則。因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第18號、國際會計準則第11號及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無法進行比較。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 採用國際財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.1 採用國際財務報告準則第15號引起的會計政策主要變動

國際財務報告準則第15號引入了收入確認5步法：

- 步驟1：識別與一名客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合約的履約責任
- 步驟5：於該實體完成一項履約責任時確認收入。

根據國際財務報告準則第15號，本集團於完成一項履約責任時(即於履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收入。

履約責任指可明確區分的個別商品及服務(或一組商品或服務)或一系列可明確區分且實質相同的商品或服務。

控制權可隨時間或於特定時間點轉移。倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完成履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的收款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶取得個別商品或服務控制權的時間點確認。

至於物業發展及於某個時間點轉移物業控制權的銷售合約，收入於客戶取得已完工物業的控制權且本集團擁有現時收款權並很有可能收取代價時予以確認。

#### 呈列合約資產及負債

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。合約資產根據國際財務報告準則第9號對減值進行評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價到期應收)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 採用國際財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.1 採用國際財務報告準則第15號引起的會計政策主要變動(續)

##### 變量代價

至於包含變量代價的合約，本集團使用(a)預期價值法或(b)最有可能收取金額(視乎何種方法能更準確預測本集團將有權收取的代價金額而定)以估計其將有權收取的代價金額。

只有於變量代價相關不明朗因素其後得以解決時變量代價計入交易價格很大機會不會導致日後出現大額收入撥回時，估計變量代價金額方會計入交易價格。

於各報告期結束時，本集團會更新估計交易價格(包括更新其對估計變量代價是否受限所作出的評估)，以真實反映於報告期結束時的現況及於報告期間的狀況變動。

##### 存在重大融資組成部分

於釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論以明示或暗示方式)為客戶或本集團帶來就向客戶轉讓商品或服務融資的重大利益，本集團會就資金時間值影響調整已承諾代價金額。在此等情況下，合約包含重大融資組成部分。不論於合約內有否明示融資承諾，或合約訂約方協定的付款條款有否暗示融資承諾，重大融資組成部分均可能存在。

就付款與轉讓相關商品或服務之間相距少於一年的合約而言，本集團採取可行權宜方法，不會就任何重大融資組成部分調整交易價格。至於客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務相距超過一年的合約，交易價格會就融資組成部分的影響(如屬重大)作出調整。截至2018年6月30日止6個月，未識別出重大融資組成部分。

##### 取得合約的遞增成本

取得合約的遞增成本指本集團為取得客戶合約而產生的成本，倘無法取得合約，則不會產生相關成本。

倘預期將能彌補該等成本(銷售佣金)，本集團會將該等成本確認為資產，就此確認的資產其後按與向客戶轉讓與該資產相關的商品或服務一致的系統性基準於損益賬攤銷。資產須進行減值審視。

本集團採取可行權宜方法，支銷取得合約產生的一切遞增成本，前提是相關成本於一年內於損益賬悉數攤銷。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 採用國際財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.2 首次採用國際財務報告準則第15號引起的影響概要

經計及附註2.1.1所載首次採用國際財務報告準則第15號引起的會計政策變動，本公司董事認為首次採用國際財務報告準則第15號對本集團簡明綜合財務報表或收益確認的時間及金額概無重大影響。

本集團對2018年1月1日的簡明綜合財務報表已確認金額作出以下調整，而未受變動影響的項目並無呈列。

	附註	過往於2017年 12月31日 呈報的賬面值 人民幣百萬元	重新分類 人民幣百萬元	於2018年 1月1日根據 國際財務報告準則 第15號計算的 賬面值* 人民幣百萬元
流動資產				
合約資產	a	–	126	126
合約工程客戶欠款	a	126	(126)	–
流動負債				
應付賬款、已收按金及應計費用	b	10,369	(2,889)	7,480
合約負債	b	–	2,889	2,889

\* 本欄所載金額乃未就採用國際財務報告準則第9號作出調整。

- (a) 就過往根據國際會計準則第11號入賬的建築合約而言，本集團繼續採用輸入法估計直至首次採用國際財務報告準則第15號日期已履行的履約責任。人民幣1.26億元的合約工程客戶欠款重新分類至合約資產。
- (b) 於2018年1月1日，就有關過往於應付賬款、已收按金及應計費用呈列的物業銷售相關已收按金，當中人民幣28.89億元已重新分類至合約負債。

下表概述採用國際財務報告準則第15號對本集團於2018年6月30日的簡明綜合財務狀況表中各受影響項目的影響，而未受變動影響的項目並無呈列。

#### 對簡明綜合財務狀況表的影響

	已呈報 人民幣百萬元	調整 人民幣百萬元	並未採用國際 財務報告準則 第15號的金額 人民幣百萬元
流動資產			
合約資產	110	(110)	–
合約工程客戶欠款	–	110	110
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	7,330	3,184	10,514
合約負債	3,184	(3,184)	–

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 採用國際財務報告準則第9號的影響及會計政策變動

於本期間，本集團已採用國際財務報告準則第9號及其他國際財務報告準則相關後續修訂。國際財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債的分類與計量、2)金融資產及其他項目(例如合約資產及應收賬款)的預期信貸虧損及3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團根據國際財務報告準則第9號所載過渡條文採用國際財務報告準則第9號，即就於2018年1月1日(首次採用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，且並未將有關規定應用於2018年1月1日已終止確認的工具。於2017年12月31日賬面值與2018年1月1日賬面值之間的差額乃於期初保留盈利及權益其他組成部分確認，而並未重列比較資料。

此外，本集團已預先採用對沖會計處理。

因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料可能無法進行比較。

#### 2.2.1 採用國際財務報告準則第9號引起的會計政策主要變動

##### 金融資產分類及計量

客戶合約產生的應收賬款根據國際財務報告準則第15號初步計量。

所有在國際財務報告準則第9號範圍內已確認的金融資產其後須按已攤銷成本或公平值計量。

符合以下條件的債務工具其後按已攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量而於業務模式內持有金融資產；及
- 金融資產合約條款導致於特定日期產生的現金流量純粹用作支付本金及未償還本金額利息。

符合以下條件的債務工具其後透過其他全面收入按公平值計量：

- 目的為收取合約現金流量同時出售金融資產而於業務模式內持有金融資產；及
- 金融資產合約條款導致於特定日期產生的現金流量純粹用作支付本金及未償還本金額利息。

所有其他金融資產其後透過損益賬按公平值計量，除非首次應用金融資產當日，本集團或會不可撤回選擇呈列其他全面收入內股權投資公平值其後變動(倘該股權投資並非為持作買賣而持有，亦非由國際財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併收購方確認或然代價)，則作別論。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 採用國際財務報告準則第9號的影響及會計政策變動(續)

#### 2.2.1 採用國際財務報告準則第9號引起的會計政策主要變動(續)

##### 透過損益賬按公平值計量的金融資產

並未符合按已攤銷成本計量或透過其他全面收入按公平值計量或指定透過其他全面收入按公平值計量條件的金融資產乃透過損益賬按公平值計量。

透過損益賬按公平值計量的金融資產於各報告期末按公平值計量，任何公平值增值或減值均於損益賬確認。於損益賬確認的收益或虧損淨額包括任何股息或金融資產賺取的利息，並計入「其他收益及虧損」項下。

本公司董事根據2018年1月1日存在的事實與情況檢視及評估本集團於該日的金融資產。本集團金融資產分類及計量變動以及其影響於附註2.2.2詳述。

##### 根據預期信貸虧損模式作出減值

本集團就須根據國際財務報告準則第9號作出減值的金融資產預期信貸虧損確認虧損撥備(包含應收賬款，合約資產及金融擔保合約)。預期信貸虧損金額於各報告日期作出更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變動。

使用年期預期信貸虧損指相關工具預計使用年期內所有潛在違約事件將會引起的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損指報告日期起計十二個月內可能出現的違約事件預期將會引起的一部分使用年期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、一般經濟環境及於報告日期對現況作出的評估以及未來狀況預測而作出調整。

本集團一直就應收賬款及合約資產確認使用年期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就擁有重大結餘的債務人個別進行評估，或就適當組合使用撥備矩陣共同進行評估。

至於所有其他工具，本集團計量相等於十二個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險大幅上升，則本集團會確認使用年期預期信貸虧損。是否確認使用年期預期信貸虧損乃根據自初步確認以來出現違約事件的可能性或風險大幅上升進行評估。

##### 信貸風險大幅上升

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅上升時，本集團將報告日期金融工具出現違約事件的風險與初步確認日期金融工具出現違約事件的風險進行比較。於作出此項評估時，本集團會考慮合理且可證實的定量及定性資料，包括過往經驗或無須過高成本或太多工序便可查閱的前瞻性資料。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 採用國際財務報告準則第9號的影響及會計政策變動(續)

#### 2.2.1 採用國際財務報告準則第9號引起的會計政策主要變動(續)

##### 根據預期信貸虧損模式作出減值(續)

##### 信貸風險大幅上升(續)

特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，本集團會考慮以下資料：

- 金融工具外界(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險外部市場指標大幅轉差，例如信貸利差大幅上升，債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟環境現有或預測不利變動預期將導致債務人履行其債務責任的能力遭到大幅削弱；
- 債務人經營業績實際或預期大幅轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不變動，導致債務人履行其債務責任的能力遭到大幅削弱。

不論上述評估結果如何，倘合約付款逾期超過30日，則本集團會假定信貸風險自初步確認以來已大幅上升，除非本集團另有合理且可證實資料可資證明，則作別論。

至於金融擔保合約，本集團成為不可撤回承諾訂約方的日子被視為評估金融工具減值的初步確認當日。本集團會考慮特定債務人違約風險的變動。

倘工具已逾期超過90日，則本集團會認為已出現違約事件，除非本集團另有合理且可證實資料證明延後違約條件更為適用，則作別論。

##### 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率乃根據經前瞻性資料調整的歷史數據進行評估。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。

至於金融擔保合約，本集團僅須在債務人違約時根據被擔保工具的條款作出付款。因此，預期虧損指預期就所產生信貸虧損向持有人作出彌償的付款現值扣減本集團預期將能夠從持有人、債務人或任何其他人士收取的任何款項。

對於無法確定實際利率的金融擔保合約或貸款承諾的預期信貸虧損，本集團將會採用能夠反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該現金流量的特有風險(僅當此類風險是透過調整折現率來體現而不是透過調整折現現金短缺來體現時)的折現率。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 採用國際財務報告準則第9號的影響及會計政策變動(續)

#### 2.2.1 採用國際財務報告準則第9號引起的會計政策主要變動(續)

##### 根據預期信貸虧損模式作出減值(續)

##### 計量及確認預期信貸虧損(續)

利息收入乃根據金融資產賬面總值計算得出，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產已攤銷成本計算得出。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益賬確認其減值收益或虧損，惟應收賬款及合約資產除外，當中相應調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

對於金融擔保合約，虧損撥備按照國際財務報告準則第9號確定的虧損撥備與金融擔保合約初始確認金額的較高者確認；並且在適當情況下，以減去擔保期內累計確認的收入金額確認。

於2018年1月1日，本公司董事根據國際財務報告準則第9號的規定透過利用無須過高成本或太多工序便可供查閱的合理且可證實資料，以檢討及評估本集團現有金融資產、合約資產及金融擔保合約減值。評估結果及其影響於附註2.2.2詳述。

##### 對沖會計處理

本集團選擇採納國際財務報告準則第9號的全新一般對沖會計處理，規定本集團須確保對沖會計處理關係符合其風險管理目標與策略，並應用更為定性及前瞻性的方式評估對沖成效。

至於對沖成效評估，本集團考慮對沖工具是否有效抵銷對沖風險應佔對沖項目公平值或現金流量變動，即在對沖關係符合以下所有對沖成效規定之時：

- 對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配因該經濟關係引起的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的對沖項目數量及實體實際用於對沖該對沖項目數量的對沖工具數量引起的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合對沖比率相關的對沖成效規定，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團可調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格準則。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 採用國際財務報告準則第9號的影響及會計政策變動(續)

#### 2.2.2 首次採用國際財務報告準則第9號引起的影響概要

下表說明於首次採用日期(即2018年1月1日)受限於國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號項下預期信貸虧損的金融資產及金融負債及其他項目的分類與計量(包括減值)。

	附註	透過損益賬 按公平值 計量的 金融資產 人民幣百萬元	按已攤銷成本 列賬的金融 資產(過往 分類為貸款 及應收款項) 人民幣百萬元	合約資產 人民幣百萬元	按已攤銷 成本列賬的 金融負債 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元
於2017年12月31日 的年末結餘						
- 國際會計準則第39號		342	21,497	-	50,408	19,787
首次採用國際財務報告 準則第15號引起的影響		-	-	126	-	-
首次採用國際財務報告 準則第9號引起的影響						
重新分類						
來自指定透過損益賬 按公平值計量		-	-	-	-	-
重新計量						
預期信貸虧損模式下的減值	a	-	(91)	-	-	(91)
於2018年1月1日的年初結餘		342	21,406	126	50,408	19,696

#### (a) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團採用國際財務報告準則第9號的簡易方式計量預期信貸虧損，該方式就所有合約資產及應收賬款應用使用年期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，合約資產及應收賬款針對餘額重大的貸款人單獨評估或根據共同信貸風險特徵分類。未出具發票在建工程相關的合約資產與同類合約應收賬款的風險特徵大致相同。因此，本集團總結得出應收賬款預期虧損比率乃合約資產虧損比率的合理概約值。

按已攤銷成本列賬的其他金融資產(主要包括銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、有關連公司欠款、向合營公司的貸款/合營公司欠款及向聯營公司的貸款)虧損撥備乃根據十二個月預期信貸虧損基準計量，自初步確認以來信貸風險並無大幅上升。

於2018年1月1日，人民幣9,100萬元的額外信貸虧損撥備已於保留盈利確認。額外虧損撥備自相應資產中扣除。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 採用國際財務報告準則第9號的影響及會計政策變動(續)

#### 2.2.2 首次採用國際財務報告準則第9號引起的影響概要(續)

##### (a) 預期信貸虧損模式下的減值(續)

於2017年12月31日的所有金融資產(包括應收賬款及合約資產)虧損撥備與2018年1月1日年初虧損撥備的對賬如下:

	按已攤銷成本 列賬的其他 金融資產 人民幣百萬元	合約資產 人民幣百萬元	應收賬款 人民幣百萬元
於2017年12月31日			
– 國際會計準則第39號 重新分類	–	不適用	–
透過年初保留盈利重新計量的金額	–	–	91
於2018年1月1日	–	–	91

##### (b) 對沖會計處理

本集團預先採用國際財務報告準則第9號的對沖會計處理規定。於首次採用日期，倘於計及過渡期間對沖關係的任何重整後亦符合國際財務報告準則第9號項下所有合資格條件，則根據國際會計準則第39號合資格作為對沖會計處理的對沖關係被視為持續對沖關係。

### 2.3 採用所有新訂準則對年初簡明綜合財務狀況表造成的影響

由於上述實體會計政策變動，年初簡明綜合財務狀況表需要作出重列。下表載列就各獨立項目確認的調整。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元	國際財務報告 準則第15號 人民幣百萬元	國際財務報告 準則第9號 人民幣百萬元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣百萬元
<b>流動資產</b>				
合約資產	–	126	–	126
合約工程客戶欠款	126	(126)	–	–
應收賬款及預付款項	7,520	–	(91)	7,429
<b>流動負債</b>				
應付賬款、已收按金及應計費用	10,369	(2,889)	–	7,480
合約負債	–	2,889	–	2,889
<b>股本及儲備</b>				
儲備	38,136	–	(91)	38,045

### 3A. 收益資料

本集團於本期間的收益分析如下：

	截至2018年 6月30日止6個月 (未經審核) 本集團 人民幣百萬元
物業及服務類型	
物業發展：	
物業銷售收入	17,888
物業投資：	
投資物業租金收入	828
酒店經營收入	48
物業管理費收入	49
租金相關收入	71
	996
建築	48
其他	100
總計	19,032
國際財務報告準則第15號下收入確認時間點	
於特定時間點	17,888
隨時間	245
	18,133
租金收入及租金相關收入	899
總計	19,032
地區市場	
上海	17,874
武漢	10
重慶	168
佛山	81
總計	18,133

### 3B. 分部資料

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大主要報告分部：

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

	截至2018年6月30日止6個月(未經審核)					
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	報告分部總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收益						
本集團外部收益	17,888	996	48	18,932	100	19,032
應佔合營公司收益	–	40	–	40	–	40
分部收益總計	17,888	1,036	48	18,972	100	19,072
分部業績						
本集團分部業績	4,114	632	(9)	4,737	69	4,806
利息收入						144
其他收益及虧損						(503)
應佔合營公司及 聯營公司虧損						(4)
財務費用，包括 匯兌差額						(997)
減值虧損，扣除撥回						(183)
未分類收入						7
未分類開支						(190)
稅項前溢利						3,080
稅項						(1,601)
期間溢利						1,479

### 3B. 分部資料(續)

	截至2017年6月30日止6個月(未經審核)					
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	報告分部總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收益						
本集團外部收益	9,086	946	107	10,139	27	10,166
應佔合營公司收益	–	–	–	–	–	–
分部收益總計	9,086	946	107	10,139	27	10,166
分部業績						
本集團分部業績	3,574	673	(2)	4,245	13	4,258
利息收入						185
其他收益及虧損						34
應佔合營公司及 聯營公司虧損						(251)
財務費用，包括 匯兌差額						(1,004)
未分類收入						23
未分類開支						(221)
稅項前溢利						3,024
稅項						(1,856)
期間溢利						1,168

分部收益指本集團及應佔合營公司之收益。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔合營公司及聯營公司虧損、其他收益及虧損(不包括一項投資物業回購選擇權的公平值變動)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	
	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017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	53	54
預付租賃款項撥回	1	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及其他福利	10	8
	11	9
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	347	371
退休福利成本	19	16
購股權開支	1	1
股份獎勵開支	–	6
	367	394
僱員福利開支總額	378	403
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	(46)	(104)
	332	299
已售物業成本確認為開支	13,536	5,391
待售物業及發展中待售物業的 減值虧損的撥回(包含在「銷售成本」中)	(1)	(5)
經營租賃之最低租金費用	11	8
利息收入	(144)	(185)

## 5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損(附註(i))	(380)	–
提早贖回優先票據的虧損	(78)	(67)
一項物業銷售合約終止的虧損	(48)	–
一項投資物業回購選擇權的公平值減值(附註18)	(2)	(42)
租金保證安排產生的虧損(附註17)	–	(132)
其他衍生金融工具的公平值增值	–	88
出售投資物業的收益(附註(ii))	3	145
	(505)	(8)

附註：

(i) 金額指位於佛山若干按成本列賬的發展中投資物業可實現淨值與物業賬面值之間的差額於截至2018年6月30日止6個月損益賬內確認。

(ii) 截至2017年6月30日止6個月，本集團向一名獨立第三方出售位於上海若干已分類為已完工投資物業的零售單位，經扣除增值稅及交易成本後，現金代價為人民幣5.42億元，而收益人民幣1.53億元已於截至2017年6月30日止6個月確認為出售投資物業的收益。

截至2017年6月30日止6個月，本集團已完成出售一間位於上海的酒店物業(於2016年12月31日分類為待售資產)，並於截至2017年6月30日止6個月確認人民幣800萬元的虧損。

## 6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至6月30日止6個月	
	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行借貸之利息	911	844
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	29	3
收購附屬公司延後支付代價之估算利息	–	81
優先票據利息	392	805
利息開支總額	1,332	1,733
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	(454)	(724)
列入損益表之利息開支	878	1,009
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損(收益)淨額	86	(31)
其他	33	26
	997	1,004

## 7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017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	769	741
遞延稅項	325	128
中國土地增值稅	505	972
中國預提所得稅	2	15
	<b>1,601</b>	<b>1,856</b>

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2017年6月30日止6個月：25%)就中國企業所得稅作出撥備。

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

## 8. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
已宣佈2017年末期股息每股港幣7仙 (2017年：2016年末期股息每股港幣3.9仙)	461	273
已宣佈2018年中期股息每股港幣3.6仙 (2017年：2017年中期股息每股港幣3仙)	253	205

於本中期期末後，董事會宣佈派發2018年中期股息每股港幣3.6仙(相當於人民幣3.14分)，合計港幣2.90億元(相當於人民幣2.53億元)。

截至2017年12月31日止年度的末期股息每股港幣7仙(按於2018年6月1日的匯率0.81672計算，相當於人民幣5.7分)，合計港幣5.64億元(按於2018年6月1日的匯率0.81672計算，相當於人民幣4.61億元)，已於2018年5月16日舉行的股東周年大會上批准，並於2018年6月支付。

## 9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

### 盈利

	截至6月30日止6個月	
	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔期間溢利	1,225	898
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	54	58
用以計算每股攤薄盈利的盈利	1,279	956

### 股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬 (未經審核)	2017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))	8,043	8,002
潛在攤薄普通股股份的影響：		
可換股永久資本證券	619	574
未行使股份獎勵	2	17
未行使購股權(附註(c))	1	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,665	8,593
每股基本盈利(附註(b))	人民幣 15.2分 港幣 18.7仙	人民幣 11.2分 港幣 12.7仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣 14.8分 港幣 18.1仙	人民幣 11.1分 港幣 12.6仙

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以附註19所載股份獎勵計劃信託持有的19,191,965(截至2017年6月30日止6個月：24,854,000)股股份後計算得出。
- (b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率為基礎換算，即截至2018年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.2274元，截至2017年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.1337元換算。
- (c) 由於尚未行使購股權的行使價高於截至2017年6月30日止6個月本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權於截至2017年6月30日止6個月並無產生攤薄影響。

## 10. 投資物業

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
為賺取租金或資本增值或兩者皆有而持有的已完工投資物業	38,931	38,864
在建或發展中投資物業，		
以公平值列示	3,089	1,772
以成本列示	7,068	7,353
	10,157	9,125
	49,088	47,989

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	按公平值 列賬之已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值 列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年1月1日(經審核)	38,864	1,772	7,353	47,989
添置	16	54	95	165
於出售投資物業時對銷	(16)	–	–	(16)
轉撥至物業、廠房及設備	(8)	–	–	(8)
轉撥自物業、廠房及設備	55	–	–	55
收購一間附屬公司(附註20(b))	–	1,243	–	1,243
於損益確認的公平值增值	20	20	–	40
按成本列賬之發展中投資物業 減值虧損(附註5)	–	–	(380)	(380)
於2018年6月30日(未經審核)	38,931	3,089	7,068	49,088
於2017年1月1日(經審核)	42,065	2,999	11,556	56,620
添置	33	367	30	430
於出售時對銷	(389)	–	–	(389)
出售一間附屬公司(附註20(c))	–	(2,108)	(386)	(2,494)
因翻新而轉撥	(1,633)	1,633	–	–
轉撥至物業、廠房及設備	(15)	–	–	(15)
轉撥自物業、廠房及設備	605	–	–	605
轉撥至發展中待售物業	–	–	(134)	(134)
於損益確認的公平值增值	174	33	–	207
於2017年6月30日(未經審核)	40,840	2,924	11,066	54,830

## 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/及為資本增值目的而持有。

本集團於2018年6月30日及2017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。

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

## 11. 於聯營公司的權益/向一間聯營公司的貸款

		2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於聯營公司的權益			
– 於一間前附屬公司餘下權益的認定成本	(a)	5,021	1,033
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響		(7)	(3)
		5,014	1,030
向一間聯營公司貸款			
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率110%計息 並於2019年償還		1,260	–

(a) 誠如附註20(a)所披露，於2018年6月26日，本集團出售若干住宅發展項目物業投資組合相關的49.5%股權，餘下49.5%權益按其於失去控制權當日的公平值入賬為於聯營公司的權益。

誠如附註20(c)所披露，於2017年5月，本集團出售重慶瑞安天地房地產發展有限公司的79.2%股權，餘下19.8%權益按其於失去控制權當日的公平值入賬為於聯營公司的權益。

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期餘額包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	295	277
貿易應收賬款	57	144
收購一間附屬公司的按金	—	630
其他應收賬款	1	37
	353	1,088
即期餘額包括以下項目：		
貿易應收賬款	126	158
拆遷費用的預付款項(附註)	1,449	6,004
出售聯營公司/附屬公司的應收款項	6,440	380
收購一幅地塊的已付按金(附註26(a))	680	—
其他按金、預付款項及應收款項	582	903
免租期的租金應收款項	44	75
	9,321	7,520

附註：

該等結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業的金額。該等有關將開發作銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，因此相關拆遷費用被歸類為流動資產。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及
- (iii) 授予客戶40日信貸期的建築收入產生的應收款項。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣1.83億元(2017年12月31日：人民幣3.02億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中57%(2017年：46%)的賬齡少於90日，43%(2017年：54%)的賬齡超過90日。

於2018年6月30日，本集團根據撥備矩陣累計確認減值撥備人民幣9,400萬元。此外，於2018年6月30日，對應收賬款重大餘額人民幣1.80億元進行單項減值評估，並於本中期期間就該應收賬款作出減值撥備人民幣1.80億元。

## 13. 合約資產

	2018年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)
建築	110

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

## 14. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017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	4,040	4,040
– 應佔收購後業績(扣除對銷未變現利息收入的影響)	(57)	(35)
– 應佔一間合營公司的其他全面收入	30	–
	4,013	4,005
向合營公司的貸款 — 非即期		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息	1,425	1,899
合營公司欠款 — 非即期		
– 無抵押、免息	689	680
	6,127	6,584
向合營公司的貸款 — 即期		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的100%計息並於2018年償還	–	654
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息並於2019年償還	793	–
合營公司欠款 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	39	6
	832	660

## 15. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017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	2,527	3,505
應付保留工程款項(附註)	326	381
應付拆遷成本	2,654	1,552
契稅、營業稅及其他應付稅項	157	353
投資物業租金的已收按金及預收款項	714	603
物業銷售的已收按金及預收款項	–	2,889
出售聯營公司的已收按金	–	343
應付增值稅	9	90
出售一間附屬公司應計交易成本(附註20(a))	30	–
其他應付賬款及應計費用	913	653
	<b>7,330</b>	<b>10,369</b>

附註：

應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣25.27億元(2017年：人民幣35.05億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中85%(2017年：89%)的賬齡少於30日，0%(2017年：1%)的賬齡介乎31日至60日，15%(2017年：10%)的賬齡介乎91日至365日。

## 16. 優先票據

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於期/年初	10,706	17,312
發行優先票據	2,183	3,379
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(4)	(10)
期/年內應計利息	392	1,372
提早購回優先票據的虧損	78	235
減：已付利息	(319)	(1,270)
減：贖回優先票據	(5,761)	(9,484)
匯兌	(52)	(828)
於期/年末	<b>7,223</b>	<b>10,706</b>
減：流動負債項下於一年內到期的款項	–	(5,781)
於一年後到期的款項	<b>7,223</b>	<b>4,925</b>

於2018年6月30日，優先票據實際年利率介乎4.7%至7.24%(2017年：4.7%至9.8%)。

## 16. 優先票據(續)

### 於本期間發行優先票據

於2018年3月2日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)向獨立第三方發行人民幣16.00億元並於2021年3月2日到期的三年期優先票據(「原有票據」)。

於2018年4月26日，SODH進一步向獨立第三方發行人民幣6.00億元並於2021年3月2日到期的優先票據(「額外票據」)。除發行日期及發行價外，額外票據在所有方面與2021年3月2日發行的原有票據合併並組成單一序列，並就有關上述優先票據(「2021年人民幣22.00億元票據」)的一切事宜作為單一序列投票。2021年人民幣22.00億元票據票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。

### 2021年人民幣22.00億元票據的主要條款

2021年人民幣22.00億元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2021年人民幣22.00億元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2020年3月2日或之後任何時間，SODH可隨時或不時按其選擇贖回全部或部分2021年人民幣22.00億元票據，如於自2020年3月2日開始之十二個月期間贖回，贖回價相等於本金額的103.438%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

於2020年3月2日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2021年人民幣22.00億元票據，贖回價相等於2021年人民幣22.00億元票據本金額的100%，另加應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。本公司董事認為，提早贖回2021年人民幣22.00億元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2021年人民幣22.00億元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2021年人民幣22.00億元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據的贖回金額加(ii)至2020年3月2日為止2021年人民幣22.00億元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計及未付利息)於有關贖回日的現值(按每年2.5%的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2020年3月2日之前任何時間，SODH可隨時或不時按相等於2021年人民幣22.00億元票據本金額的106.875%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2021年人民幣22.00億元票據本金總額最多35%。本公司董事認為，提早贖回2021年人民幣22.00億元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

## 17. 租金保證安排產生的負債

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
租金保證，按公平值列賬	558	728
就財務報表呈列：		
非流動負債	388	551
流動負債	170	177
	558	728

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

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

於2018年6月30日，上述租金保證安排產生的金融負債公平值根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

	2018年6月30日	2017年12月31日
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣82元至人民幣86元	每平方米人民幣79元至人民幣86元
出租率	65%至96%	62%至90%
無風險利率	3.32%	3.82%
折讓率	10.19%	9.38%
預計到期日	2022年1月31日	2022年1月31日

人民幣零元(截至2017年6月30日止6個月：虧損人民幣1.32億元，計入「其他收益及虧損」項下)已於本期間損益表確認，以反映估計的變動。

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

## 18. 衍生金融工具

	2018年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
衍生金融工具包括：		
回購一項投資物業的購買選擇權	340	342
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	87	(214)
就財務報表呈列：		
非流動資產	340	342
流動資產	87	-
流動負債	-	214

### 回購一項投資物業的購買選擇權

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

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

本集團已委聘獨立估值師，以估算選擇權於2018年6月30日的公平值。於2018年6月30日，購買選擇權公平值估計為人民幣3.40億元(2017年12月31日：人民幣3.42億元)。選擇權於2018年6月30日及2017年12月31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：

	2018年6月30日	2017年12月31日
物業99%權益估值	人民幣60.39億元	人民幣58.91億元
剩餘年期	2.47年	2.97年
2.47年期無風險利率(2017年：2.97年期)	3.34%	3.79%
0.47年期遠期2年無風險利率 (2017年：0.97年期遠期2年無風險利率)	3.38%	3.78%
波幅	5.07%	5.34%

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中國政府人民幣債券孳息率而釐定。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。

按於報告期末按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%(2017年12月31日：3%)，而所有其他變數維持不變，購買選擇權賬面值將分別增至約人民幣5.14億元(2017年12月31日：人民幣4.98億元)及跌至約人民幣1.90億元(2017年12月31日：人民幣2.23億元)。

### 指定為對沖工具的貨幣遠期合約

截至2018年6月30日止6個月，本集團訂立多份貨幣遠期合約，以降低本集團若干優先票據及銀行借貸的貨幣匯率波動。貨幣遠期合約經協商以與該等優先票據及銀行借貸的結算期相配合。

截至2018年6月30日止6個月，貨幣遠期合約產生的公平值增值人民幣3.01億元已於其他全面收入確認。截至2018年6月30日止6個月，金額為人民幣3.20億元的對沖儲備被重新分類至溢利或虧損。

## 19. 以股份付款的交易

### 購股權計劃

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

於2018年6月30日，該計劃項下尚有26,644,615份購股權(2017年12月31日：29,046,037份購股權)仍未行使，佔本公司該日已發行普通股之0.3%(2017年12月31日：0.4%)。該計劃准許本公司董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

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2017年6月30日止6個月：人民幣100萬元)。

本公司購股權於本期間的變動如下：

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目			於2018年 6月30日
		於2018年 1月1日	期內行使	期內失效	
2012年1月18日	2.41	7,271,261	–	(845,175)	6,426,086
2012年9月3日	4.93	7,712,176	–	(211,847)	7,500,329
2015年7月7日	2.092	5,675,200	(570,000)	(108,600)	4,996,600
2016年7月4日	1.98	8,387,400	(341,800)	(324,000)	7,721,600
總計		29,046,037	(911,800)	(1,489,622)	26,644,615
被分類為：					
董事		437,000	–	–	437,000
僱員		28,609,037	(911,800)	(1,489,622)	26,207,615
		29,046,037	(911,800)	(1,489,622)	26,644,615
可行使購股權數		17,327,381			18,107,876

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

截至2018年6月30日止6個月，911,800份(截至2017年6月30日止6個月：零份)購股權獲行使。

## 19. 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，本公司合共17,149,000股獎勵股份及7,705,000股獎勵股份已分別無償授予若干關連僱員(包括本公司及若干附屬公司董事)及本集團僱員。

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人業績的條件後歸屬。

於2018年6月30日，19,191,965股(2017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40萬元(截至2017年6月30日止6個月：人民幣600萬元)於本期間損益表確認為開支，相應貸方金額已計入權益「股份獎勵儲備」項下。

歸屬日期	於2018年	期內變動			於2018年
	1月1日 尚未歸屬	已獎勵	已失效	已歸屬	6月30日 尚未歸屬
<b>關連僱員股份獎勵計劃</b>					
於2017年9月30日或之前 (於本公司刊發2016年 全年業績後)	6,119,500	-	(3,772,812)	(2,346,688)	-
2018年1月2日	3,059,750	-	(1,886,403)	(1,173,347)	-
2019年1月2日	3,059,750	-	(1,886,410)	-	1,173,340
	12,239,000	-	(7,545,625)	(3,520,035)	1,173,340
<b>僱員股份獎勵計劃</b>					
於2017年9月30日或之前 (於本公司刊發2016年 全年業績後)	2,448,000	-	(1,020,000)	(1,428,000)	-
2018年1月2日	1,224,000	-	(510,000)	(714,000)	-
2019年1月2日	1,224,000	-	(510,000)	-	714,000
	4,896,000	-	(2,040,000)	(2,142,000)	714,000
	17,135,000	-	(9,585,625)	(5,662,035)	1,887,340

## 20. 收購與出售

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

於2018年6月26日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團透過出售彩橋控股有限公司(一間本集團原先擁有100%股權的附屬公司)50%股權實質出售其於若干住宅發展項目物業投資組合相關的49.5%權益，代價約為人民幣46.23億元。股權出售已於2018年6月28日完成，而本集團於失去控制權後將餘下權益列賬為於一間聯營公司的權益。

於出售日上海瑞虹新城若干住宅發展項目物業組合的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
發展中待售物業	12,320
應收賬款、按金及預付款項	6
應付賬款、應計費用及已收按金	(3)
應付集團公司款項	(1,229)
銀行借貸	(5,818)
已出售資產淨值	5,276
出售附屬公司的收益：	
應收現金代價	4,623
減：應付交易成本	(30)
減：預提所得稅	(594)
減：已出售資產淨值	(5,276)
加：非控制股東權益	14
加：列賬為於一間聯營公司的權益的餘下權益公平值	4,623
出售收益淨額	3,360

本集團於截至2018年6月30日止6個月確認出售收益淨額人民幣21.60億元。出售列賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨，而本集團會於物業「控制權」於某個時間點轉移至客戶時確認收入。由於本集團有權收取若干視乎日後事件出現與否而產生的或然代價，故交易價格包含變量代價。只有在累計收入的金額不會發生重大撥回，於變量代價相關不明朗因素其後得以解決時，本集團方會入賬該部分的代價。人民幣149.81億元的銷售發展中待售物業收益及人民幣121.97億元的銷售成本已獲確認，反映本集團出售的99%權益。此外，人民幣3,000萬元的交易成本及人民幣5.94億元的預提所得稅已於截至2018年6月30日止6個月損益表內支銷。

(b) 收購上海新灣景置業有限公司的股權

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

## 20. 收購與出售(續)

### (c) 於過往期間出售重慶瑞安天地房地產發展有限公司的股權

於2017年5月26日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團透過出售重慶瑞安天地房地產發展有限公司(一間本集團持有99%股權的附屬公司)相關股權以實質出售其於若干物業組合的79.2%權益，代價約為人民幣41.33億元。股權出售已於2017年6月29日完成。

於出售日若干物業組合的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
發展中待售物業	1,806
在建或發展中投資物業	2,494
應收賬款、按金及預付款項	2
遞延稅項資產	29
銀行貸款	(515)
應付賬款、已收按金及應計費用	(114)
	3,702
出售附屬公司的收益：	
已收現金代價	4,133
減：交易成本	(14)
減：已出售資產淨值	(3,702)
加：非控制股東權益	29
加：於一間聯營公司餘下權益的公平值	1,033
出售收益(附註(i))	1,479
截至2017年6月30日止期間因出售產生的現金流入淨額：	
出售物業存貨已收現金代價	1,210
出售投資物業及相關資產與負債已收現金代價	1,270

附註：

(i) 出售部分列賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨。人民幣32.29億元的出售發展中待售物業收入及人民幣17.88億元的銷售成本已於完成日確認，反映本集團出售的99%股權。餘下人民幣3,800萬元的收益指出售在建或發展中投資物業及其他資產淨值的收益，於截至2017年6月30日止6個月計入「透過出售附屬公司出售投資物業的收益」。

資產淨值於截至2017年12月31日止年度予以調整。銷售成本調整至人民幣16.45億元，而出售在建或發展中投資物業及其他資產淨值的虧損則調整至人民幣7,800萬元。

### (d) 於過往期間出售於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一項投資物業。

人民幣4.76億元的收益總額已於截至2016年12月31日止年度確認。此外，出售附屬公司資產淨值於截至2017年6月30日止6個月確定，代價下調人民幣1,900萬元，並確認為過往期間虧損。

## 20. 收購與出售(續)

### (e) 出售於富岸集團的股權

於2017年11月14日，本公司間接附屬公司創域集團有限公司與萬盈及億達訂立買賣協議，內容有關出售富岸集團61.54%的已發行股本及相關貸款，代價為人民幣31.60億元。交易已於2018年5月14日完成。

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」，本公司董事認為該出售事項極大可能於資產被分類為持有待售當日起十二個月內完成，故相關資產及負債已於2017年12月31日分類為「待售資產」。

## 21. 永久資本證券

於2017年6月20日，SODH按本金額100%的發行價格發行6.00億美元(相當於約人民幣40.85億元)6.40%有擔保永久資本證券(「永久資本證券」)。永久資本證券由本公司按優先基準就SODH根據永久資本證券可能應付的全部到期支付金額作擔保。永久資本證券之票息自2017年12月20日起每半年於每年6月20日及12月20日以美元分期支付，並可由SODH酌情遞延。永久資本證券並無固定到期日，且可由SODH選擇於2022年6月20日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。倘任何票息有未付或遞延，本公司與SODH將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本公司與SODH普通股。

## 22. 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：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	31,882	31,394
物業、廠房及設備	75	546
預付租賃款項	7	7
發展中待售物業	1,948	8,278
待售物業	1,127	2,321
應收賬款	37	42
銀行存款	1,294	2,153
	36,370	44,741

此外，於報告期末，於若干附屬公司的股權以淨資產賬面值人民幣59.75億元(2017年12月31日：人民幣63.63億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

## 23. 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：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017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	1,033	964
發展中待售物業的開發成本	1,510	1,272
租賃改善開支	28	–
收購附屬公司	–	514
	2,571	2,750

### (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(2017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2018年6月30日及2017年12月31日，此項安排並未執行。
- (ii) 於2018年6月30日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣17.51億元(2017年12月31日：人民幣19.29億元)擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的樓宇擁有權證書作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

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，且本公司董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2018年6月30日的簡明綜合財務狀況表確認任何價值。倘實際發生的支出與預期支出有差異，虧損撥備將在簡明綜合財務報表中予以確認。

## 24. 有關連人士交易

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

	截至6月30日止6個月	
	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
<i>SOCL*</i> 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	5	4
<i>瑞安建業*</i> 及其附屬公司(即SOCL的聯營公司)		
工程服務收入	27	43
<i>聯營公司</i>		
利息收入	–	28
估算利息收入	–	30
勞工費用收入	2	3
工程服務收入	2	–
<i>合營公司</i>		
利息收入	34	20
資產管理費收入	11	–
項目管理費收入	36	–
<i>附屬公司非控制股東</i>		
利息開支	30	3
<i>高級管理層</i>		
短期福利	60	52
股份獎勵開支	–	3
	60	55

\* SOCL指Shui On Company Limited，為一間於英屬維爾京群島(「BVI」)註冊成立的私人有限責任公司，其最終控制方為羅康瑞先生，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。  
瑞安建業指瑞安建業有限公司，為SOCL的一間聯營公司。

## 25. 金融工具公平值計量

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

本集團的租金保證安排產生的負債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。誠如附註17及18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。

## 25. 金融工具公平值計量(續)

下表載列截至2018年6月30日及2017年6月30日止期間第3級工具的對賬：

	租金保證安排 產生的負債 人民幣百萬元 附註17	回購一項 投資物業的 購買選擇權 人民幣百萬元 附註18
於2017年1月1日(經審核)	(599)	460
付款	299	-
公平值變動(附註5)	(132)	(42)
於2017年6月30日(未經審核)	(432)	418
於2018年1月1日(經審核)	(728)	342
付款	170	-
公平值變動(附註5)	-	(2)
於2018年6月30日(未經審核)	(558)	340

其他金融資產及金融負債的公平值根據公認的貼現現金流分析定價模式釐定。

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

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

有關釐定各類資產及負債公平值時所用估值方法、輸入值及主要假設的資料已於附註17及18披露。

## 26. 報告期後事項

於報告期後，本集團已注意到以下報告期後事項：

- 於2018年7月5日，本集團與兩名與本集團並無關連的獨立第三方以人民幣136.10億元成功競得上海市黃浦區規劃和土地管理局要約出售的一幅地塊的土地使用權，並與該兩名獨立第三方訂立協議成立合資公司，以在位於中國上海市黃浦區的該地塊進行物業發展項目。於成立後，本集團將擁有合資公司的25%權益。
- 誠如附註20(e)所披露，於2018年7月6日，本集團就出售富岸集團的股權收到人民幣2.14億元。
- 誠如附註20(a)所披露，於2018年7月20日，本集團就出售彩橋控股有限公司的股權收到5.35億美元(相當於約人民幣35.89億元)。

## 27. 批准財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2018年8月27日經董事會批准及授權刊發。

## 中期股息

董事會宣佈約於2018年9月27日派發截至2018年6月30日止6個月之中期股息每股港幣3.6仙(2017年：每股港幣3仙)予於2018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2018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2018年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (A) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份 的權益	合計	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註3)		
羅康瑞先生	—	1,849,521 (附註1)	4,611,835,751 (附註2)	—	4,613,685,272	57.23%
孫希灝先生	—	—	—	437,000	437,000	0.0054%
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：

- (1) 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- (2) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)、Doretum Limited(「Doretum」)及Smart Will Investments Limited(「Smart Will」)持有的675,493,996股股份、1,477,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure、Doretum及Smart Will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2018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成立人及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。
- (3) 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。
- (4) 該等百分比乃根據2018年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

## (B) 於本公司相聯法團債券的權益

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	全權信託的成立人及全權信託受益人	人民幣50,000,000元
		家族權益	人民幣35,500,000元
		家族權益	2,000,000美元

除上文所披露者外，於2018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2018年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

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

附註：

- (1) 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,611,835,751股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見下文附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,611,835,751股股份的權益。
- (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、Doretturn及Smart Will持有675,493,996股股份、1,477,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure、Doretturn及Smart Will均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2018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成立人及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) 上述所有權益均屬好倉。
- (4) 該等百分比乃根據2018年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

除上文所披露者外，於2018年6月30日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

## 購股權

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

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

有關舊計劃的詳情，載於簡明綜合財務報表附註19。

下表載列本公司購股權於截至2018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2018年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2018年 6月30日	購股權 的可行使期限
<b>董事</b>								
孫希灝先生	2016年 7月4日	1.98	437,000	–	–	–	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			437,000	–	–	–	437,000	
<b>僱員(總和)</b>								
	2012年 1月18日	2.41	7,271,261	–	–	(845,175)	6,426,086	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	1,594,927	–	–	(35,850)	1,559,077	2012年10月3日至 2018年10月28日
	2012年 9月3日	4.93	6,117,249	–	–	(175,997)	5,941,252	2012年11月5日至 2019年11月4日
	2015年 7月7日	2.092	5,675,200	–	(570,000)	(108,600)	4,996,600	2015年6月1日至 2021年7月6日
	2016年 7月4日	1.98	7,950,400	–	(341,800)	(324,000)	7,284,600	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			28,609,037	–	(911,800)	(1,489,622)	26,207,615	
總計			29,046,037	–	(911,800)	(1,489,622)	26,644,615	

## 企業管治

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時檢討其企業管治實務，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則之所有適用條文(「企業管治守則」)，及追貼其最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。

### 企業管治守則的遵守

於截至2018年6月30日止6個月內，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

### 進行證券交易的標準守則

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

經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2018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2018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。羅寶瑜女士於2018年8月27日被委任為董事會成員，董事會現時合共由10名成員組成，包括3名執行董事、1名非執行董事及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，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會，均訂有明確職權範圍，以監督本公司的特定事務。本公司已於財務委員會下設立投資小組委員會以監察本公司投資策略之制訂。

## 審核及風險委員會

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

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

審核及風險委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2018年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採用的會計原則和常規及內部監控系統。審核及風險委員會對所採納的會計處理方式並無異議。

## 薪酬委員會

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

薪酬委員會由3名成員組成，包括馮國綸博士(「馮博士」)、羅先生及白國禮教授，其中馮博士及白國禮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、龐約翰爵士和白國禮教授。龐約翰爵士和白國禮教授為獨立非執行董事。提名委員會的主席為羅先生。

## 財務委員會

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

財務委員會由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、白國禮教授、黎定基先生及孫希灝先生。龐約翰爵士、馮博士、白國禮教授和黎定基先生為獨立非執行董事。財務委員會的主席為羅先生，財務委員會副主席為黃先生。

## 董事的培訓、入職及持續發展

董事持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。於截至2018年6月30日止6個月內，董事出席了三次由本公司舉辦的培訓活動。

除此之外，個別董事還參與了外部專業團體舉辦的論壇及研討會，以持續專業發展。

## 股東周年大會

為了在股東周年大會上更好地與股東進行交流，大會語言為廣東話並附英語即時傳譯。董事會主席、大部分董事、審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會的主席(或於彼等缺席時由有關委員會的另一成員補上)及外聘核數師出席了2018年5月16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/註銷上市證券

於2014年6月10日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)發行5.5億美元9.625% 2019年到期之優先票據(「2019 SODH票據」)。於2017年12月28日，SODH按比例部分贖回本金總額為5.5億美元之3億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於該贖回後，未贖回之本金為2.5億美元。於2018年1月22日，SODH進一步贖回本金總額為2.5億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回完成後，所有2019 SODH票據已被註銷。

於2014年5月19日，SODH發行6.37027億美元8.700% 2018年到期之優先票據(「2018 SODH票據」)。SODH已於2018年5月19日於2018 SODH票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，於截至2018年6月30日止6個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 根據上市規則第 13.21 條作出的披露

於2014年5月19日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB Trustee (Hong Kong) Limited(「DB」)作為受託人就SODH發行之2018 SODH票據訂立書面協議(「2018 SODH契約」)，2018 SODH票據已據此予以發行。2018 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2018 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。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。SODH已於2018年5月19日於2018 SODH票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

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2017年12月28日，SODH按比例部分贖回本金總額為5.5億美元之3億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於該贖回後，未贖回之本金為2.5億美元。於2018年1月22日，SODH進一步贖回本金總額為2.5億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回完成後，所有2019 SODH票據已被註銷。

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

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

於2017年4月24日，SODH與中信銀行(國際)有限公司訂立一份融資協議(「貸款協議」)，據此SODH獲得一項港幣4億元的兩年期融資貸款(「貸款」)，為現時貸款再融資。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2017年5月5日之公佈內。

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

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

如沒有履行上述責任，則構成2019票據、2021票據、貸款、優先永久證券及2021人民幣票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2018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114.82億元。

## 根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事更新之個人資料如下：

董事名稱	變更詳情
羅先生	- 於2018年4月獲委任為博鰲亞洲論壇理事會成員。
黎定基先生	- 於2018年3月21日獲委任為香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員。 - 於2018年2月21日獲委任為亞太經合組織願景小組香港代表。
馮博士	- 於2018年4月18日起退任為利邦控股有限公司之非執行董事。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2017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2018年06月30日，瑞安房地產僱員人數為3,039人(2017年12月31日：3,219人)，其中包含中國新天地人員444人(2017年12月31日：435人)，物業管理人員1,528人(2017年12月31日：1,635人)，建築及裝修業務人員253人(2017年12月31日：266人)。本集團僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。本集團深信平等機會的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成本集團目標所展現的能力。

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生(主席)  
孫希灝先生(董事總經理兼財務總裁)  
羅寶瑜女士

### 非執行董事

黃月良先生

### 獨立非執行董事

龐約翰爵士  
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

## 審核及風險委員會

白國禮教授(主席)  
麥卡錫·羅傑博士  
邵大衛先生

## 薪酬委員會

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

SMP Partners (Cayman) Limited  
Royal Bank House – 3rd Floor  
24 Shedden Road  
P.O. Box 1586  
Grand Cayman, KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至1716號舖

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
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

