

INTEGRITY 誠信

謙勤
DEDICATION



卓越
EXCELLENCE



INNOVATION 創新

INTERIM REPORT 2020 二零二零年度中期業績報告

SHUI ON LAND LIMITED
瑞安房地產有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

STOCK CODE 272
股份代號 272



瑞安房地產
SHUI ON LAND

領先的、以商業地產為主的房地產 開發商、業主及資產管理者

瑞安房地產(股份代號：272)總部設於上海，是中國領先的以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者。瑞安房地產在發展大型、多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。截至2020年6月30日，公司在中國內地主要城市的中心地段擁有十一個處於不同開發階段的項目，以及兩個管理項目，土地儲備達900萬平方米(680萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，220萬平方米為會所、停車位和其他設施)。公司也是上海最大型的私營商業物業業主和管理者之一，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理的辦公樓和商業物業總建築面積達168萬平方米。

公司於2006年10月4日在香港聯合交易所上市，為該年最大型的中國房地產企業上市項目。瑞安房地產獲納入恒生綜合指數成分股、恒生綜合行業指數 — 地產建築業、恒生綜合大中型股指數以及恆生港股通指數。

CONTENTS 目錄

2	CHAIRMAN'S STATEMENT 主席報告	57	INTERIM DIVIDEND 中期股息
6	MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS 管理層討論與分析	57	DIRECTORS' INTERESTS IN SECURITIES 董事於證券的權益
29	INDEPENDENT REVIEW REPORT 獨立審閱報告	58	SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS' INTERESTS IN SECURITIES 主要股東於證券的權益
30	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS 簡明綜合損益表	59	SHARE OPTIONS 購股權
31	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME 簡明綜合全面收益表	60	CORPORATE GOVERNANCE 企業管治
32	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 簡明綜合財務狀況表	62	PURCHASE, SALE OR REDEMPTION/ CANCELLATION OF LISTED SECURITIES 購買、出售或贖回/註銷上市證券
34	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY 簡明綜合權益變動表	62	DISCLOSURE UNDER RULE 13.21 OF THE LISTING RULES 根據上市規則第13.21條作出的披露
36	CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS 簡明綜合現金流量表	63	EMPLOYEES AND REMUNERATION POLICY 僱員及薪酬政策
37	NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 簡明綜合財務報表附註	64	CORPORATE INFORMATION 公司資料

主席報告

「儘管目前許多國家仍受疫情影響，但中國成功地控制住了疫情的蔓延，國內生產總值在2020年第二季度按年增長3.2%，集團對其業務感到審慎樂觀。」



自冠狀病毒疫情於2019年底爆發以來，各地政府採取的抗疫措施嚴重限制了全球經濟活動。地產行業和集團業務亦飽受相關措施連鎖效應的衝擊，疫情對業務的重大影響可從集團的2020年中期業績反映出來。

冠狀病毒疫情肆虐全球，造成前所未見的經濟、社會和衛生危機。疫情的爆發，令本已陷於失衡的全球經濟雪上加霜。儘管世界各地已採取各項措施來控制疫情，但是全面復甦預計將是長路漫漫，困難重重。短期內仍將實施的保持社交距離的措施將對經濟造成進一步的衝擊。

在2020年第一季度，商業活動幾乎全面陷於停滯，政府對商業活動的限制令使得零售商場遭受重創。集團旗下的零售物業，包括新天地亦無法倖免。在集團的零售物業組合中，幾乎所有商鋪均在2月關閉，直至3月才逐步重新開業。在中國最早爆發冠狀病毒疫情的武漢市，曾經歷了全面封城，直至4月初才解禁。自第二季度起，商業活動逐步恢復，但距離完全恢復尚有一段漫長的道路。

財務影響

集團在2020年上半年的財務業績受到疫情的嚴重影響。期內，集團錄得股東應佔虧損淨額人民幣16.22億元。影響財務業績的關鍵因素包括：

- 集團投資物業及其他物業資產的公平值減少人民幣19.62億元；
- 集團向租戶提供租金豁免和其他紓困措施，以紓緩疫情對其業務造成的衝擊，導致租賃收入下降；
- 疫情爆發，住宅項目的施工延誤導致延遲交付買家。

儘管如此，集團的資產負債表和現金流狀況大致保持穩定。集團於2020年6月30日的淨資產負債率為58%，2019年12月31日則為52%。淨資產負債率的上升，主要是由於公司期內償還了2.25億美元的可換股永久資本證券（「CPCS」）。由於CPCS被分類為權益，通過不涉及權益的融資方式償還CPCS，導致淨資產負債率上升了6%。

面對不明朗前景繼續邁進

儘管目前許多國家仍受疫情影響，但中國成功地控制住了疫情的蔓延，國內生產總值在2020年第二季度按年增長3.2%，集團對其業務感到審慎樂觀。集團於2020年上半年的合約物業銷售增長82%至人民幣62.22億元，而2019年同期則為人民幣34.22億元。截至2020年6月30日，集團將於2020年下半年或之後交付及確認的認購銷售總額為人民幣92.01億元。

在商業物業營運方面，集團零售物業在2020年7月的整體同店銷售額已恢復至2019年同期水平的90%以上。根據現時營運表現，假設不會出現無法預料的情況，集團有望物業價值重估虧損及整體淨虧損將局限於2020年中期。

在新投資方面，集團於今年較早時投得蟠龍天地的最後兩幅住宅用地和兩幅商業用地。該項目正按計劃推進，我們期待在2020年底或2021年初將第一批住宅單位推出市場。

位於上海核心地段的鴻壽坊項目為集團提供了發揮文化傳承與開發重建方面專長的獨特機會。這種創新發展理念將可能成為中國房地產行業的新常態。

該項目將包括甲級辦公樓和新天地模式的零售商業區，已於2020年8月動工興建，計劃於2022年完成，並將於2023年下半年正式啟用。

建立可持續社區的需要

冠狀病毒疫情使人們的「生活、工作、娛樂和學習」方式發生了重大的轉變，關愛社區中每一位同仁的健康顯得尤為迫切與重要。因此，營造一個潔淨、安全和可持續的環境是非常有必要的。集團致力創建優質、環保、健康和可持續發展的社區，為締造可持續的環境作出貢獻，推動城市的可持續發展。

例如，我們最近推出「瑞安辦公」一站式服務，以增強工作空間的靈活性，滿足辦公室用戶快速轉變



的需求。新舉措包括在我們的辦公樓增闢社交場地，從而促進社區互動，向客戶提供更靈活的租賃條款和各種服務套餐等。

自疫情開始以來，零售行業中的電子商務活動激增。儘管科技提升了購物體驗，但人與人之間的互動仍然十分重要。我們正在探索如何透過以人為本的社交型創新項目，創建更多結合零售和消閒活動的商業空間，以提升商業活力、激發人們對美好生活的追求。

縱觀集團歷史，我們一直致力於保護環境、保育文化遺產、創建充滿活力的社區。為了擴大我們的可持續發展目標，我們在2020年實行新的「5C」策略，其中涵蓋可持續發展的五個關鍵要素：環境(Clean)、文化(Culture)、社區(Community)、關愛(Care)及公司管治(Corporate Governance)，對我們加強貫徹可持續發展承諾和未來的相關工作均至關重要。這個新的可持續發展策略擴大了集團的可持續發展願景，相信將會引領集團於未來十年的可持續發展戰略方向。

展望

在宏觀層面，由於中美關係持續緊張，我認為短期內外來直接投資和對華貿易可能會受到影響。但是，我堅信中國經濟將會繼續增長。事實上，冠狀病毒疫情為中國提供了一個轉型的機遇，在新技術為引領，創新為基礎，政府放寬行業管制的支持下，中國經濟將被快速推動並進入下一個增長周期。這些方面的發展預計將成為政府今後的工作重點。

因此，集團將繼續在中國的主要城市進行投資，但會對新的投資項目採取審慎態度，以確保集團能以穩健的財務狀況，安然度過這個前所未有的不明朗時期。我們將繼續秉持輕資產策略，分散資本來源，保持健康的資產負債狀況。

致謝

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



羅康瑞

主席

香港，2020年8月26日

管理層 討論與分析

業務回顧



- **疫情帶來的空前挑戰：**2019年底的冠狀病毒病以及政府為應對疫情所作出的相應措施，導致全球經濟活動受到嚴重影響。有關措施所帶來的衝擊亦對我們的行業和集團業務造成嚴重影響，並反映於2020年的中期業績中。

- **應對疫情：**疫情爆發後，集團立即成立緊急應變團隊，積極保障員工及客戶免受疫情影響。集團合共向武漢捐贈人民幣1,000萬元，並安排運送醫療物資到當地。我們亦為全體零售租戶提供逾人民幣2億元的租金減免和其他紓困措施。

- **重大財務影響：**這些緊急措施部分導致了集團於期內錄得股東應佔虧損淨額人民幣16.22億元，主要原因包括但不限於：

- 集團投資物業及其他物業資產的公平值減少約人民幣19.62億元；
- 租賃收入下降，乃由於(其中包括)集團向業務受2019冠狀病毒病影響的租戶提供租金豁免及其他紓困措施；
- 2019冠狀病毒病導致住宅單位施工延誤及延遲將單位交付買家。

- **資產狀況大致維持穩定：**穩健的財務狀況及積極的營運調整，將有助集團更好地抵禦2019冠狀病毒病持續所帶來的不確定因素。截至2020年6月30日，淨資產負債率保持在58%的穩健水平，較2019年12月31日上升6個百分點，主要由於6月償還永久資本證券2.25億美元。截至2020年6月30日，集團持有的現金及銀行存款為人民幣139.62億元。

- **營運表現持續改善：**自2020年第二季度以來，集團業務一直持續改善。2020年上半年的合約物業銷售額較2019年同期增長82%，至人民幣62.22億元。截至2020年6月30日，集團的已認購銷售

總額為人民幣92.01億元，將於2020年下半年及之後轉化為收入及現金所得款項。商業物業組合方面，零售物業於2020年7月的整體同店銷售額已回升至2019年同期的90%以上。

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

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

2020年上半年的主要成就

- **應對疫情：**疫情爆發後，集團立即成立緊急應變團隊，積極抗疫。就上海新天地旗下的所有項目而言，我們為全體零售租戶提供租金減免和其他紓困措施，並採取多項措施支持商業租戶的營運，例如嚴格進行地面消毒、對新風系統進行清潔及消毒。2020年1月27日，集團向武漢捐贈人民幣1,000萬元，用於購買短缺的醫療和消毒用品，並夥拍新風天域集團捐贈醫療用品。
- **強勁的合約銷售：**2020年上半年，我們錄得合約銷售額為人民幣62億元，按年增長82%。其中包括於4月底推出武漢天地雲廷二期最後一批單位，於6月底推出上海太平橋翠湖五集(第118號地塊)和上海瑞虹新城天悅郡庭(第1號地塊)，

相關項目於2020年上半年的合約銷售額合共約為人民幣54億元。截至2020年6月30日，剩餘人民幣92億元的認購銷售額預計陸續於2020年下半年及之後轉成正式合約物業銷售。

- **蟠龍天地實現里程碑：**我們於5月底完成購入位於上海青浦區蟠龍鎮的餘下四幅土地，總代價為人民幣21億元。本集團持有這些地塊的80%實質權益。兩幅住宅用地的總建築面積為74,000平方米，而兩幅商業用地的總建築面積則為49,000平方米。連同於2019年下半年購入的四幅住宅用地，將發展為上海西部的綜合項目—上海蟠龍天地，並於2020年下半年及之後推出可供銷售資源。
- **積極主動的資金管理：**我們繼續積極主動地管理我們的到期債務，於2020年2月20日，公司就2021年到期的優先票據發起交換和收購要約。總共302,049,000美元的票據已被收購，及89,914,000美元已交換為年利率5.50%的全新五年期優先票據。

上海商業物業組合的市場領先者

集團目前於上海持有及管理零售及辦公樓用途的總建築面積達168萬平方米(「上海商業物業組合」)，當中總建築面積52%已竣工收租之用，而餘下面

積則處於發展階段。集團現在擁有上海最大的辦公樓/零售物業組合之一。於2020年6月30日，上海商業物業組合的資產價值總額約為人民幣750億元。集團應佔資產價值總額約為人民幣430億元，佔物業組合的58%實質權益。

下表呈列截至2020年6月30日集團物業組合的發展狀況、資產價值及擁有權。

項目	辦公樓 建築面積 平方米	零售 建築面積 平方米	總計 建築面積 平方米	應佔 建築面積 平方米	截至2020年 6月30日 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
已落成物業						
上海新天地 新天地時尚、 新天地廣場、 瑞安廣場	36,000	89,000	125,000	113,100	11.41	100%/99%/80%/80%
虹橋天地	93,000	170,000	263,000	263,000	8.84	100%
上海瑞虹新城	-	111,000	111,000	55,000	3.93	49.5%
創智天地	186,000	63,000	249,000	115,500	8.44	44.27%/50.49%
INNO創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.46	100%
企業天地5號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.62	44.55%
小計	408,000	464,000	872,000	626,800	40.70	
土地及發展中項目						
上海太平橋						
新天地南里資產提升計劃	-	15,000	15,000	15,000	1.05	100%
第123、124及132號地塊	192,000	88,000	280,000	70,000	18.05	25%
上海瑞虹新城						
第167B號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	4.33	49%
太陽宮、瑞虹企業天地	147,000	183,000	330,000	163,400	8.49	49.5%
上海鴻壽坊	48,000	15,000	63,000	63,000	1.92	100%
小計	494,000	313,000	807,000	369,700	33.84	
總計	902,000	777,000	1,679,000	996,500	74.54	

投資物業表現

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

2020年上半年，物業組合(包括合營公司及聯營公司所持物業)所產生的租金及相關收入總額為人民幣11.92億元，其中76%的租金及相關收入來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

投資物業的租金及相關收入及出租率

下表為2020年上半年及2019年上半年投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元		變動 %	出租率		變動 個百分點
			2020年 上半年	2019年 上半年		2020年 6月30日	2019年 12月31日	
上海太平橋								
上海新天地	辦公樓/零售	39,000 ¹	123	184 ²	(33%)/(25%) ²	79%	86%	(7)
新天地時尚	零售	26,000	43	54	(20%)	83%	96%	(13)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓/零售	53,000 ³	84	98	(14%)	86%	92%	(6)
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	216	230	(6%)	89%	99%	(10)
上海創智天地	辦公樓/零售/酒店	243,000	215	226	(5%)	89%	95%	(6)
INNO 創智 ⁴	辦公樓/零售	45,000	18	4	350%	65%	20%	45
武漢天地	零售	238,000 ⁵	132	151	(13%)	89%	94%	(5)
佛山嶺南天地	辦公樓/零售	142,000	121	126	(4%)	94%	97%	(3)
重慶天地	零售	131,000 ⁶	25	29	(14%)	67%	73%	(6)
南京 INNO 未來城	辦公樓/零售	16,000	10	5	100%	70%	74%	(4)
綜合租金及相關收入		1,196,000	987	1,107	(11%)			
上海瑞虹新城 ⁷								
(被分類為合營公司收入)	零售	98,000	75	88	(15%)	80%	88%	(8)
上海太平橋								
企業天地5號、湖濱道 (被分類為聯營公司收入)	辦公樓/零售	79,000	130	7 ⁸	1757%	84%	90%	(6)
總計		1,373,000⁹	1,192	1,202	(1%)			

附註：

- 可供出租總建築面積15,000平方米自2019年3月起實施資產提升計劃，因此不列於上表。
- 2019年上半年的人民幣1.84億元包括可供出租總建築面積15,000平方米於實施資產提升計劃前的租金及相關收入。資產提升計劃對租金及相關收入的影響約為人民幣2,000萬元。
- 新天地廣場(可供出租總建築面積28,000平方米)的資產提升計劃於2018年年底完成，並於2019年5月隆重開業。
- INNO創智於2019年4月新開業。
- 壹方北館購物中心總建築面積72,000平方米，於2019年11月隆重開業。
- 總建築面積31,000平方米的企業天地8號零售商場正進行重新定位及租戶提升工程。
- 本集團持有該物業49.5%的實質權益。2020年上半年本集團應佔租金及相關收入為人民幣3,700萬元。總建築面積13,000平方米於資產提升計劃後正進行預租，因此不列於上表。
- 該收購於2019年6月20日完成。本集團持有該物業44.55%的實質權益。該物業於2019年上半年的租金及相關收入為人民幣1.33億元。完成收購後的租金及相關收入為人民幣700萬元。
- 位於上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地共達15,000平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。



上海新天地的表現受到2019年年初於南里零售商場開展資產提升計劃的影響，受影響的可供出租總建築面積為15,000平方米，佔新天地可供出租總建築面積的28%。它將重新定位為「新天地時尚」，計劃於2020年下半年開業。

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

武漢作為疫情的震央，期內不免遭到沉重打擊。整體而言，武漢天地的租金及相關收入為人民幣1.32億元，而2019年上半年則為人民幣1.51億元。壹方

北館於2019年11月隆重開業，其產生的新貢獻部分抵銷了2019冠狀病毒病的負面影響。

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

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

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

集團目前於南京有兩個輕資產管理項目。南京INNO未來城是一個以辦公樓為主的發展項目，總建築面積為16,000平方米，由集團根據與第三方業主訂立的長期租約提供管理服務。該物業於2018年開始運營。截至2020年6月30日的出租率為70%。南京百子亭天地的總建築面積為48,000平方米，是一個以零售和文化設施為主的項目。

投資物業組合估值

於2020年6月30日，以公平值計價的已落成及發展中投資物業(未包括經營酒店、自用物業及投資物業—使用權資產分租)的賬面值為人民幣485.86億元，相應的總建築面積達1,886,000平方米。其中人民幣15.05億元(即賬面值的3.1%)來自2020年上半年的公平值減值。位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔賬面值的67%、13%、17%及3%。

下表為截至2020年6月30日以公平值計價的投資物業的賬面值及2020年上半年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積	2020年上半年 公平值 增加/(減少)	2020年 6月30日 賬面值	公平值 增加/(減少) 佔賬面值	本集團 應佔賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋					
上海新天地及新天地時尚	65,000	(7)	6,569	(0.1%)	6,549
瑞安廣場(辦公樓)及新天地廣場	53,000	(82)	4,248	(1.9%)	3,439
虹橋天地	263,000	(124)	8,844	(1.4%)	8,844
上海創智天地	243,000	7	8,239	0.1%	3,808
INNO創智	45,000	24	1,455	1.6%	1,455
武漢天地	238,000	(816)	6,365	(12.8%)	6,365
佛山嶺南天地	142,000	(138)	4,080	(3.4%)	4,080
重慶天地	131,000	(195)	1,588	(12.3%)	1,572
小計	1,180,000	(1,331)	41,388	(3.2%)	36,112
以公平值計價的發展中投資物業					
上海太平橋					
新天地南里資產提升計劃 ¹	15,000	(13)	1,047	(1.2%)	1,047
上海鴻壽坊	63,000	(67)	1,917	(3.5%)	1,917
佛山第A/B/C號地塊	628,000	(94)	4,234	(2.2%)	4,234
小計	706,000	(174)	7,198	(2.4%)	7,198
投資物業 — 使用權資產分租					
南京INNO未來城	16,000	(5)	109	(4.6%)	109
總計	1,902,000²	(1,510)	48,695	(3.1%)	43,419

附註：

1 可供出租總建築面積15,000平方米自2019年3月起實施資產提升計劃。

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

物業發展

物業銷售

已確認物業銷售

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

下表呈列各項目於2020年上半年及2019年上半年已確認物業銷售的情況(經扣除適用稅項後呈列)：

項目	2020年上半年			2019年上半年		
	銷售收入	已售建築面積	平均售價 ¹	銷售收入	已售建築面積	平均售價 ¹
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米
上海太平橋						
住宅	-	-	-	3,326	25,400	138,300
上海瑞虹新城						
住宅	65	700	98,600	393	4,200	98,800
零售	42	500	88,000	-	-	-
佛山嶺南天地						
聯排別墅	-	-	-	21	800	28,800
低/中/高層	2	100	20,000	860	50,200	18,700
零售	-	-	-	246	4,780	56,500
重慶天地 ²						
住宅	-	-	-	1,428	83,120	22,900
辦公樓及零售	39	1,800	23,300	93	10,000	9,800
小計	148	3,100	50,600	6,367	178,500	38,200
停車場及其他 ²	117	-	-	180	-	-
小計	265	3,100	87,100	6,547	178,500	39,200
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ³	-	-	-	1,270	-	-
總計	265			7,817		
確認為：						
- 本集團收入之物業銷售 ⁴	161			6,376		
- 出售投資物業 ⁴	-			13		
- 聯營公司收入	104			1,428		
總計	265			7,817		

附註：

- 1 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅款之前的銷售收入總額。
- 2 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。2020年上半年商業銷售人民幣2,800萬元和停車場銷售人民幣7,600萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並被確認為聯營公司收入。本集團持有該合作物業組合19.8%的權益。
- 3 於2018年6月26日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目第1及第7號地塊若干物業組合之49.5%權益的協議。該出售被計入集團一般業務過程中的出售物業存貨。2019年瑞虹新城第7號地塊的土地平整完成後，餘下收入人民幣12.70億元被確認。
- 4 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「收入」。若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，商業物業的銷售額則被確認為「出售投資物業」。

合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

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

截至2020年6月30日：

- i) 認購銷售總額為人民幣92.01億元，其中人民幣59.37億元來自太平橋翠湖五集(第118號地塊)，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- ii) 待於2020年下半年及以後交付客戶並確認為收入的鎖定銷售總額為人民幣178億元。

下表為2020年上半年及2019年上半年按項目呈列的合約銷售詳情(經扣除適用稅項前呈列)：

項目	2020年上半年			2019年上半年		
	銷售收入 人民幣百萬元	已售建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/平方米	銷售收入 人民幣百萬元	已售建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/平方米
住宅物業銷售：						
上海太平橋	470	2,650	177,400	-	-	-
上海瑞虹新城(第1號地塊) ¹	3,632	34,100	106,500	-	-	-
上海瑞虹新城(第2號地塊)	-	-	-	16	150	106,700
武漢天地	1,344	28,950	46,400	72	1,900	37,900
武漢光谷創新天地	4	200	20,000	541	36,400	14,900
佛山嶺南天地	329	13,300	24,700	95	4,900	19,400
重慶天地 ²	278	16,600	20,400	2,488	136,150	22,300
停車場及其他	107	-	-	65	-	-
住宅物業銷售小計	6,164	95,800	64,300	3,277	179,500	18,300
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城(第2號地塊)	44	500	88,000	-	-	-
佛山嶺南天地	-	-	-	83	1,600	51,900
重慶天地	14	600	23,300	62	7,300	8,500
商業物業銷售小計	58	1,100	52,700	145	8,900	16,300
總計	6,222			3,422		

附註：

- 1 本集團持有該物業的49.5%權益。
- 2 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的一個項目。本集團持有該合作物業組合的19.8%權益。



2020年下半年可供銷售及預售的住宅建築面積

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

項目	產品	2020年下半年可供銷售及預售的物業		
		建築面積 平方米	本集團權益 百分比	應佔建築面積 平方米
上海太平橋第118號地塊	高層	37,700	99%	37,300
上海瑞虹新城第1號地塊	高層	34,000	49.50%	16,800
上海瑞虹新城第2號地塊	聯排別墅/高層	1,300	99%	1,300
上海瑞虹新城第7號地塊	高層	49,200	49.50%	24,400
上海蟠龍天地	高層	94,800	80%	75,800
武漢天地	高層	10,300	100%	10,300
武漢光谷創新天地	高層	65,500	50%	32,800
佛山嶺南天地	高層	28,500	100%	28,500
重慶天地	高層	67,600	19.80%	13,400
總計		388,900		240,600

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

下文進一步說明位於上海、武漢、佛山及重慶各項目的發展進度及落成時間。

發展中的住宅物業

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

上海瑞虹新城 — 悅庭(第2號地塊)的總建築面積1,200平方米(住宅面積670平方米和零售面積533平方米)已於2020年上半年交付。餘下住宅和零售建築面積1,940平方米計劃於2020年下半年及以後交付。天悅郡庭(第1號地塊)於2018年動工。總建築面積107,000平方米將發展作住宅用途，餘下建築面積3,000平方米將發展為零售店舖。本集團於2019年12月底推出首批單位預售，並於2020年上半年錄得人民幣36億元的物業銷售額。本集團將於2020年下半年繼續出售其餘單位，總建築面積為34,000平方米。第7號地塊於2019年完成拆遷後，預計將於2020年下半年開始預售。第7號地塊用作住宅用途及零售店舖的總建築面積分別為159,000平方米及2,000平方米。

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

武漢天地 — 雲廷二期(第B10號地塊)正處於施工階段，計劃發展為總建築面積114,000平方米的高層住宅公寓。總建築面積27,500平方米已於2018年底推出預售，另外52,500平方米亦於2019年推出預售。餘下33,000平方米於2020年4月底推售，推出當日錄得超過人民幣16億元的物業銷售額。所有單位均獲認購。

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

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

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

發展中商業物業

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

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

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

武漢天地 — 總建築面積為160,000平方米的第A1號地塊寫字樓正處於施工階段，項目計劃於2021年落成。

作為審慎提示，實際的竣工日期及推出日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動等因素影響。集團根據政府政策的轉變作出調整，預先規劃其項目工程，同時落實營運調整，務求加速物業週轉和提升發展效率。集團亦將根據各項目的銷售情況及市況的急速變化，適時調整施工進度、交付計劃及推售時間。

土地儲備



於2020年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積為900萬平方米，包括680萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及220萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共十一個發展項目，分佈於上海、武漢、佛山及重慶這四個中國主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為440萬平方米。在680萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約150萬平方米的建築面積已經落成並持有作銷售及/或投資用途。約280萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的250萬平方米則持有作日後發展用途。

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

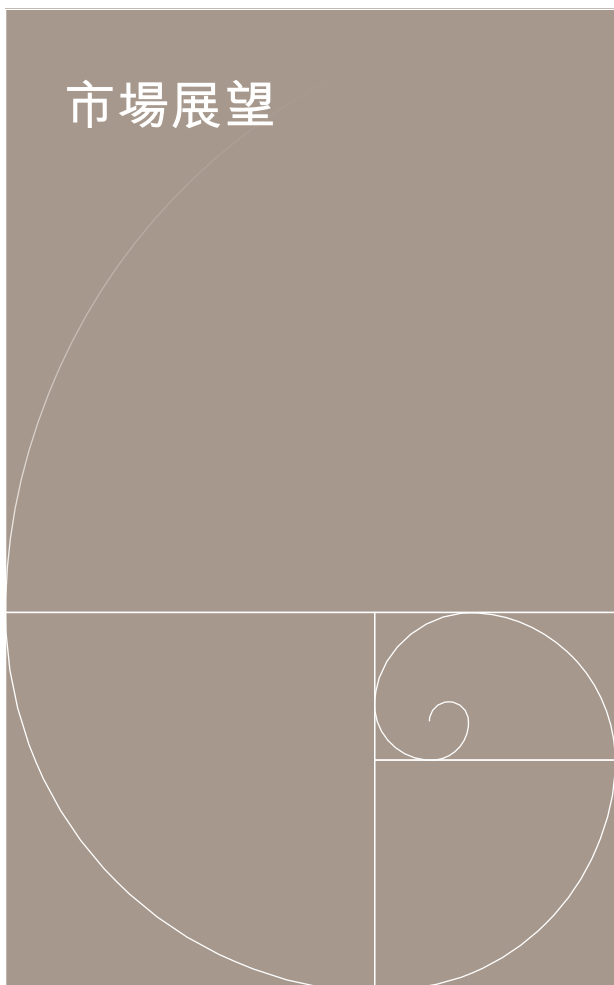
於2020年6月30日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積					小計	會所、 停車場 及其他設施	總計	本集團權益	應佔 可供出租及 可供銷售 建築面積
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓	平方米					
已落成物業：										
上海太平橋	-	88,000	116,000	-	204,000	95,000	299,000	99.00% ¹		148,000
上海瑞虹新城	2,000	-	111,000	-	113,000	103,000	216,000	99.00% ²		57,000
上海創智天地	-	164,000	63,000	22,000	249,000	146,000	395,000	44.27% ³		116,000
上海虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	100.00%		263,000
上海INNO創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	100.00%		45,000
武漢天地	-	-	238,000	-	238,000	219,000	457,000	100.00%		238,000
武漢光谷創新天地	27,000	-	1,000	-	28,000	53,000	81,000	50.00%		14,000
佛山嶺南天地	-	16,000	159,000	43,000	218,000	137,000	355,000	100.00%		218,000
重慶天地	-	-	133,000	-	133,000	254,000	387,000	99.00% ⁴		132,000
小計	29,000	402,000	995,000	65,000	1,491,000	1,097,000	2,588,000			1,231,000
發展中物業：										
上海太平橋	78,000	192,000	103,000	-	373,000	135,000	508,000	100.00% ⁵		162,000
上海瑞虹新城	351,000	147,000	189,000	-	687,000	256,000	943,000	49.50% ⁶		340,000
上海蟠龍天地	176,000	-	-	-	176,000	79,000	255,000	80.00%		141,000
上海鴻壽坊	-	48,000	15,000	-	63,000	19,000	82,000	100.00%		63,000
武漢天地	114,000	160,000	-	-	274,000	86,000	360,000	100.00%		274,000
武漢光谷創新天地	111,000	119,000	16,000	-	246,000	111,000	357,000	50.00%		123,000
佛山嶺南天地	49,000	-	3,000	-	52,000	19,000	71,000	100.00%		52,000
重慶天地	402,000	259,000	217,000	25,000	903,000	354,000	1,257,000	19.80%		179,000
小計	1,281,000	925,000	543,000	25,000	2,774,000	1,059,000	3,833,000			1,334,000
日後發展物業：										
上海太平橋	86,000	-	33,000	38,000	157,000	-	157,000	99.00% ⁷		155,000
上海瑞虹新城	-	107,000	12,000	-	119,000	39,000	158,000	49.00%		58,000
上海蟠龍天地	74,000	-	45,000	4,000	123,000	33,000	156,000	80.00%		98,000
武漢天地	135,000	166,000	94,000	-	395,000	-	395,000	100.00%		395,000
武漢光谷創新天地	211,000	366,000	334,000	-	911,000	-	911,000	50.00%		456,000
佛山嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	-	665,000	100.00%		665,000
重慶天地	72,000	-	65,000	-	137,000	29,000	166,000	19.80%		27,000
小計	606,000	1,089,000	690,000	122,000	2,507,000	101,000	2,608,000			1,854,000
總計土地儲備建築面積	1,916,000	2,416,000	2,228,000	212,000	6,772,000	2,257,000	9,029,000			4,419,000

附註：

- 1 本集團持有餘下地塊99.00%的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場(包括新天地廣場)、瑞安廣場第15層、企業天地5號(包括湖濱道)和第116號地塊，集團分別擁有100.00%、80.00%、100.00%、44.55%及98.00%的實質權益。
- 2 本集團持有餘下地塊99.00%的實質權益，惟在瑞虹坊3區、星星堂和月亮灣，集團擁有49.50%的實質權益。
- 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99.00%的實質權益，惟在第B15號地塊持有19.80%的實質權益。
- 5 本集團持有第118號(作住宅用途)99.00%的實質權益、新天地南里資產提升計劃100.00%的實質權益、第123、124及132號地塊(作辦公樓及零售用途)25.00%的權益。
- 6 本集團持有第10號地塊(作辦公樓及零售用途)和第1號及第7號地塊(作住宅用途)49.50%的實質權益以及第167A號地塊(作住宅用途)49.00%的權益。
- 7 第119、120和122號地塊尚未開始拆遷。

市場展望



2020年上半年，2019冠狀病毒病重創全球經濟。儘管各國央行均推出了前所未有的刺激措施來紓緩疫情衝擊，但預計今年歐盟和美國的經濟將分別收縮9.1%和6.1%。為抑制病毒傳播，各地政府推出安全社交距離及居家令政策，導致全球消費及生產停滯，經濟陷入嚴重衰退。世界銀行預計，今年全球GDP將收縮5.2%，表現遠遜於2008年全球金融危機時期。截至2020年6月30日，2019冠狀病毒病仍肆虐全球。在美國，倘下半年爆發第二波疫情，則

雙底衰退很可能會出現，令經濟復甦前景更加不確定。消費和市場信心在有效疫苗未出現之前難以恢復，經濟復甦基礎尚不穩固。

有別於其他國家，中國應變迅速令2019冠狀病毒病及時受控。當局通過追蹤病毒接觸者和封城措施，有效減緩病毒傳播，防止疫情演變成大規模的社區傳播。這種果斷的對策，有助於大幅減少武漢疫情對全國帶來的經濟損失。儘管如此，中國在2020年

首季經濟仍然收縮6.8%，其後於第二季回升3.2%。面對全球極為不明朗的形勢，中國政府決定不設立今年的經濟增長目標，而以穩就業、穩增長為首要任務。當局推出的擴張性財政及貨幣政策，應有助於2020年中國GDP增長回升至約2.5%。

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

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

為應對2019冠狀病毒病而實施的旅遊限制及封城措施，令居民消費行為出現重大轉變，對中國零售物業市場產生了不利的影響，今年首季購物中心人流稀疏，品牌服裝銷售下跌20至50%。為了減少銷售額的損失，不少零售商開拓全渠道營銷平臺，

擴展了線上銷售。上海的零售市場正穩步復甦，但業務量在2020年6月較正常水平低10%。根據仲量聯行的預測，商舖租金在短期內仍將受壓，2020年底核心及非核心地段的空置率將分別上升至12.0%和12.3%。

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

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

武漢是2019冠狀病毒爆發的源頭，經濟遭受的衝擊和病亡情況均極為嚴重。由於封城長達67日(至4月8日方始重啟)，首季武漢GDP大幅下挫40.6%。自重啟以來，政府推出多項扶持經濟措施，包括發放消費券、對減免租戶租金的業主提供減稅優惠，並加快發放住宅貸款，以助經濟重回正軌。在第二季度，武漢經濟開始復甦，上半年的GDP降幅收窄至-19.5%。

武漢已獲批建設人工智能創新開發試驗區，這將有助促進光谷科技創新走廊的經濟發展。

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

相對而言，南京經濟受2019冠狀病毒病影響較小，上半年GDP取得2.2%的增長。為儲備人才資源，

政府推出大學生落戶計劃。根據該計劃，學士學位（45歲以下）和碩士以上高學歷的畢業生均有資格取得南京戶籍。為配合引進人才，南京亦增加供應「人才公寓」，預計年內會有50萬平方米的「人才公寓」完工。

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



財務回顧



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

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

2020年上半年的**物業投資收入**跌至人民幣10.03億元(2019年上半年：人民幣11.51億元)，而投資

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

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

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

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

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

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

2020年上半年的**一般及行政開支**(包括已產生員工開支、折舊費用及顧問費用)維持穩定，為人民幣4.56億元(2019年上半年：人民幣4.55億元)。

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

2020年上半年，**投資物業的公平值減值**為人民幣15.10億元(2019年上半年：增值人民幣9,300萬元)，較2020年6月30日的投資物業賬面價值估值下跌3.1%。上海投資物業組合錄得人民幣2.62億元的估值虧損，而上海以外地區投資物業組合則錄得人民幣12.48億元的虧損。我們的投資物業組合的公平值的大幅降低反映了由於2019冠狀病毒病的爆發而產生的負面財務影響。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業表現」一段。

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

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

2020年上半年的**財務費用，包括匯兌差額**的金額為人民幣8.08億元(2019年上半年：人民幣8.68億元)。利息開支總額微跌1%至人民幣11.26億元(2019年上半年：人民幣11.40億元)。其中56%(2019年上半年：28%)的利息開支，即人民幣6.29億元(2019年上半年：人民幣3.15億元)已資本化至物業發展成本，其餘44%(2019年上半年：72%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。於2020年上半年，由於人民幣兌港幣及美元貶值，錄得人民幣2.75億元(2019年上半年：人民幣1,700萬元)的匯兌虧損。

2020年上半年的**稅項**為抵免人民幣6.89億元(2019年上半年：人民幣9.60億元的費用)。2020年上半年的稅項抵免額乃由於確認稅務虧損產生的遞延稅項資產及投資物業相關遞延稅項撥備減少所致。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率徵收。此外，由於全面實施輕資產戰略，本集團重新考慮最合適的稅率以計量遞延稅項，以更好反映我們

當前的商業模式和更準確的闡述我們的財務報表。本集團將根據現有事實持續重新評估計量，並確保對這些暫時性差異計提相關遞延稅項是充分的。2020年上半年的虧損為人民幣12.86億元(2019年上半年：溢利人民幣15.98億元)。

經計及股東應佔投資物業重估虧損人民幣11.80億元，本集團於2020年上半年錄得**本公司股東應佔**

虧損淨額人民幣16.22億元(2019年上半年：溢利淨額人民幣13.26億元)。2020年上半年的**每股基本虧損**為人民幣20.2分，乃按已發行股份的加權平均數約80.44億股計算(2019年上半年：每股盈利人民幣16.4分，按已發行股份的加權平均數約80.44億股計算)。

本集團核心溢利如下：

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

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

重大收購

於2020年5月，本集團成功競得上海市青浦區的土地使用權，總對價為人民幣20.96億元。地塊包括最後四幅總建築面積為122,677.98平方米的地塊，其中兩幅總建築面積為74,017.80平方米的地塊作住宅用途，使用期限為70年，而其他兩幅總建築面

積為48,660.18平方米的地塊則作商業、文化及休憩用途，使用期限為40至50年。詳情請參閱本公司日期為2020年5月19日及21日的公佈。

流動性、資金結構及負債率

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

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

本集團於2020年6月30日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於 人民幣)	一年內到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 五年以上
	人民幣百萬元		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行借貸－人民幣	13,168	1,576	3,302	5,155	3,135
銀行借貸－港幣	5,387	2,330	1,682	1,375	-
銀行借貸－美元	9,140	6,099	1,564	1,477	-
優先票據－美元	9,980	1,879	2,479	5,622	-
優先票據－人民幣	2,239	2,239	-	-	-
證券化安排的收款－人民幣	515	8	12	55	440
總計	40,429	14,131	9,039	13,684	3,575

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

於2020年6月30日，本集團的負債淨額為人民幣264.67億元(2019年12月31日：人民幣258.82億元)，權益總額為人民幣457.71億元(2019年12月31日：人民幣493.07億元)。本集團於2020年6月30日的淨資產負債率(以優先票據、證券化安排的收款以及銀行借貸總和與銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為58%(2019年12月31日：52%)。本集團穩健的財務狀況將有助克服2019冠狀病毒病爆發導致的不確定性。

於2020年6月30日，港幣/美元借貸(包括優先票據)沒有對沖的金額，扣除港幣/美元現金及銀行存款後

約為等值人民幣129.66億元，相當於佔借貸總額約32%(2019年12月31日：30%)。

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

抵押資產

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

資本及其他發展相關承擔

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

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

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



匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣優先票據的還本付息及人民幣銀行借貸並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於2017年至2020年期間發行的以美元計值的優先票據及永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於2020年6月30日，本集團已分別訂立約14.30億美元及7.50億港幣的遠期或封頂遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自2020年7月1日至今，本集團進一步訂立3億港幣的遠期合約。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險，並於有需要時可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為2年至5年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為3年至15年不等的抵押浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

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

除上文所披露外，本集團於2020年6月30日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

或有負債

於2020年6月30日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣9.10億元(2019年12月31日：人民幣11.52億元)擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

獨立審閱報告



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

我們已審閱第30至第56頁所載的瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)中期財務資料，包括於2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表及解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「*中期財務報告*」(「國際會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報本中期財務資料。我們之責任在於根據受聘之協定條款審閱本中期財務資料，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。我們不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

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

結論

基於我們之審閱，我們並無注意到任何事宜可引起我們相信中期財務資料並非在所有重大方面按照國際會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2020年8月26日

簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		1,450	7,902
– 應佔合營公司		42	44
		1,492	7,946
本集團收入	3A	1,450	7,902
銷售成本		(486)	(4,324)
毛利		964	3,578
其他收入		127	213
銷售及市場開支		(66)	(77)
一般及行政開支		(456)	(455)
經營溢利		569	3,259
投資物業的公平值(減值)增值額	10	(1,510)	93
其他收益及虧損	4	(163)	(133)
應佔聯營公司及合營公司(虧損)收益		(57)	27
財務費用，包括匯兌差額	5	(808)	(868)
按預期信貸虧損模型(撥備)撥回減值虧損	6	(6)	180
稅項前(虧損)/溢利	6	(1,975)	2,558
稅項	7	689	(960)
期間(虧損)/溢利		(1,286)	1,598
以下應佔：			
本公司股東		(1,622)	1,326
可換股永久資本證券持有者		49	57
永久資本證券持有者		137	132
附屬公司的非控制股東		150	83
		336	272
		(1,286)	1,598
每股(虧損)/盈利	9		
– 基本		人民幣(20.2)分	人民幣16.4分
– 攤薄		人民幣(20.2)分	人民幣15.9分

簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
期間(虧損)/溢利	(1,286)	1,598
其他全面(虧損)/收入		
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：		
換算海外業務產生的匯兌差額	(1)	-
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	(101)	(191)
指定為現金流量對沖利率掉期的公平值調整	(1)	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	158	196
應佔一間合營公司及一間聯營公司的其他全面虧損	(16)	(18)
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：		
自物業、廠房及設備轉撥至已完工投資物業時物業重估值稅後增加	20	-
期間其他全面收入(虧損)	59	(13)
期間全面總(虧損)收入	(1,227)	1,585
以下應佔全面總(虧損)收入：		
本公司股東	(1,567)	1,313
可換股永久資本證券持有者	49	57
永久資本證券持有者	137	132
附屬公司的非控制股東	154	83
	340	272
	(1,227)	1,585

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	50,254	51,913
於聯營公司的權益	11	7,453	7,470
於合營公司的權益	14	11,207	11,108
物業、廠房及設備		1,248	1,053
使用權資產		81	96
應收賬款、按金及預付款項	12	359	268
已抵押銀行存款		2,440	1,289
遞延稅項資產		1,004	922
其他非流動資產		55	17
		74,101	74,136
流動資產			
發展中待售物業		18,796	17,855
待售物業		892	973
應收賬款、按金及預付款項	12	3,480	3,164
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	11	678	778
向合營公司的貸款/合營公司欠款	14	23	45
有關連公司欠款		401	416
合約資產	13	163	53
預繳稅項		304	323
衍生金融工具	17	34	103
已抵押銀行存款		158	–
銀行結餘及現金		11,364	10,570
		36,293	34,280
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	15	6,365	5,564
合約負債		6,822	3,127
銀行借貸 — 於一年內到期		10,005	5,852
優先票據	16	4,118	–
證券化安排的收款		8	7
稅項負債		2,742	3,575
附屬公司非控制股東所提供的貸款/應付附屬公司非控制股東款項		1,748	1,784
應付一間聯營公司款項		452	453
應付一間合營公司款項		6	–
應付有關連公司款項		331	331
衍生金融工具	17	1	–
租金保證安排產生的負債		158	174
租賃負債		10	29
		32,766	20,896
流動資產淨值		3,527	13,384
總資產減流動負債		77,628	87,520

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動負債			
銀行借貸 — 於一年後到期		17,690	19,971
優先票據	16	8,101	11,399
證券化安排的收款		507	512
租金保證安排產生的負債		101	208
遞延稅項負債		5,356	6,031
租賃負債		95	86
界定福利負債		7	6
		31,857	38,213
股本及儲備			
股本		146	146
儲備		37,484	39,930
本公司股東應佔權益		37,630	40,076
可換股永久資本證券		-	1,345
永久資本證券		4,057	4,056
附屬公司的非控制股東		4,084	3,830
		8,141	9,231
權益總額		45,771	49,307
權益及非流動負債總額		77,628	87,520

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止6個月

	本公司股東應佔							本公司股東應佔					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
	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	對沖儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計					
	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	人民幣百萬元					
於2020年1月1日(經審核)	146	18,078	122	(135)	8	10	(185)	(115)	76	88	21,983	40,076	1,345	4,056	3,830	9,231	49,307
期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,622)	(1,622)	49	137	150	336	(1,286)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-	158	-	-	-	158	-	-	-	-	158
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	(101)	-	-	-	(101)	-	-	-	-	(101)
指定為現金流量對沖利率掉期的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
由物業、廠房及設備轉撥至已完工投資物業時物業重估價值增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	-	16	-	-	4	4	20
應佔一間合營公司及一間聯營公司的其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(13)	-	-	(16)	-	-	-	-	(16)
期間全面(虧損)收入總額	-	-	-	-	-	-	(4)	56	(13)	16	(1,622)	(1,567)	49	137	154	340	(1,227)
來自一間附屬公司非控制股東的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100	100
購股權失效	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-
支付每股港幣8.4仙的2019年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(623)	(623)	-	-	-	-	(623)
贖回可換股永久資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	(256)	-	-	(256)	(1,335)	-	-	(1,335)	(1,591)
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(136)	-	(136)	(136)
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59)	-	-	(59)	(59)
於2020年6月30日(未經審核)	146	18,078*	122*	(135)*	5*	10*	(189)*	(59)*	(193)*	104*	19,741*	37,630	-	4,057	4,084	8,141	45,771
於2019年1月1日(經審核)	146	18,078	122	(135)	11	10	(138)	(107)	69	88	20,903	39,047	1,345	4,055	2,772	8,172	47,219
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,326	1,326	57	132	83	272	1,598
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-	196	-	-	-	196	-	-	-	-	196
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	(191)	-	-	-	(191)	-	-	-	-	(191)
應佔一間合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(18)	-	-	-	-	(18)	-	-	-	-	(18)
期間全面(虧損)收入總額	-	-	-	-	-	-	(18)	5	-	-	1,326	1,313	57	132	83	272	1,585
收購附屬公司餘下全部權益	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	7	-	-	-	-	7
購股權失效	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
支付每股港幣8.4仙的2018年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(595)	(595)	-	-	-	-	(595)
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133)	-	(133)	(133)
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57)	-	-	(57)	(57)
於2019年6月30日(未經審核)	146	18,078*	122*	(135)*	9*	10*	(156)*	(102)*	76*	88*	21,636*	39,772	1,345	4,054	2,855	8,254	48,026

* 該等儲備賬包括於2020年6月30日及2019年6月30日分別為人民幣374.84億元及人民幣396.26億元的綜合儲備。

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生的現金淨額		
物業存貨(增加)減少	(601)	1,869
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(464)	49
合約資產(增加)減少	(17)	37
應付賬款、已收按金及應計費用增加(減少)	918	(436)
合約負債增加(減少)	3,695	(4,591)
其他經營現金流量	109	3,985
	3,640	913
投資活動(使用)產生的現金淨額		
已收利息	94	312
添置投資物業	(122)	(169)
出售投資物業所得款項	-	14
出售聯營公司所得款項	83	351
釋放已抵押銀行存款	478	1,298
已抵押銀行存款增加	(1,787)	(2,302)
於聯營公司的投資	(15)	(740)
予聯營公司墊款	-	(1,330)
予合營公司墊款	(105)	(644)
於合營公司的投資	-	(136)
聯營公司還款	-	2,870
合營公司還款	-	1,787
已收購商業用地的按金	(79)	-
收購一項新項目的按金	(40)	-
根據租金保證安排付款	(166)	(162)
其他投資現金流量	(70)	90
	(1,729)	1,239
融資活動使用的現金淨額		
來自附屬公司非控制股東的注資	100	-
償還來自一名非控制股東的貸款	-	(30)
償還租賃負債	(13)	(6)
償還證券化安排的收款	(4)	(3)
提取銀行借貸	4,227	9,280
償還銀行借貸	(2,647)	(10,216)
優先票據增加	578	3,320
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具	148	203
已付利息	(1,075)	(922)
支付股息	(623)	(595)
分派予永久資本證券持有者	(136)	(133)
分派予可換股永久資本證券持有者	(59)	(57)
向附屬公司非控制股東支付股息	(34)	-
向一名非控制股東支付資本削減款項	(2)	-
贖回可換股永久資本證券	(1,591)	-
收購附屬公司餘下股權付款	-	(3,399)
	(1,131)	(2,558)
現金及現金等價物的增加(減少)淨額	780	(406)
期初現金及現金等價物	10,570	13,104
外匯匯率波動的影響	14	2
期末現金及現金等價物	11,364	12,700
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	11,364	12,700

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止6個月

1. 一般事項

截至2020年6月30日止6個月之簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16中適用的披露規定及國際會計準則理事會頒布的國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 會計政策變動及披露

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

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

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- 國際財務報告準則第3號的修訂澄清並訂明有關業務的定義之額外指引。修訂澄清若一組整合活動及資產被視為一項業務，至少必須包含對創造產出的能力共同作出重大貢獻的投入及實質流程。在並無包含創造產出所需的所有投入及流程的情況，業務亦可存在。修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的投入及所獲得的實質流程是否對創造產出的能力共同作出重大貢獻。修訂亦收窄產出的定義範圍，重點關注向客戶的商品或服務、投資收入或日常經營活動的其他收入。此外，修訂提供指引以評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公平值集中測試，從而允許對所獲得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已就2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件前瞻應用修訂。修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂處理銀行同業利率改革對財務報告造成的影響。修訂列明可在替換現有利率基準之前的一段不確定時期繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，修訂規定公司向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係之其他資料。修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。
- 國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就2019冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於2019冠狀病毒病疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並允許提早應用。

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

2. 會計政策變動及披露 (續)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下 (續) :

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

3A. 收入資料

分拆客戶合約產生的收入

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	161	6,376
物業管理費收入	42	38
	203	6,414
物業投資：		
酒店經營收入	16	44
物業管理費收入	90	108
	106	152
建築	116	197
其他	128	140
	553	6,903
地區市場		
上海	450	5,514
武漢	12	22
佛山	44	1,208
重慶	46	159
南京	1	-
	553	6,903
收入確認時間點		
於特定時間點	161	6,376
隨時間	392	527
	553	6,903

3A. 收入資料 (續)

客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下：

	截至2020年6月30日止6個月		
	本集團 人民幣百萬元	應佔合營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：			
物業銷售收入	161	-	161
物業管理費收入	42	-	42
	203	-	203
物業投資：			
酒店經營收入	16	-	16
物業管理費收入	90	-	90
	106	-	106
建築	116	-	116
其他	128	5	133
客戶合約產生的收入	553	5	558
投資物業已收租金收入(物業投資分部)	815	28	843
租金相關收入(物業投資分部)	82	9	91
總計	1,450	42	1,492
	截至2019年6月30日止6個月		
	本集團 人民幣百萬元	應佔合營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：			
物業銷售收入	6,376	-	6,376
物業管理費收入	38	-	38
	6,414	-	6,414
物業投資：			
酒店經營收入	44	-	44
物業管理費收入	108	-	108
	152	-	152
建築	197	-	197
其他	140	-	140
客戶合約產生的收入	6,903	-	6,903
投資物業已收租金收入(物業投資分部)	892	32	924
租金相關收入(物業投資分部)	107	12	119
總計	7,902	44	7,946

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

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

3B. 分部資料 (續)

	截至2019年6月30日止6個月(未經審核)					
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 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
分部收入						
本集團外部收入	6,414	1,151	197	7,762	140	7,902
應佔合營公司收入	-	44	-	44	-	44
分部收入總計	6,414	1,195	197	7,806	140	7,946
分部業績						
本集團分部業績	2,547	706	(3)	3,250	72	3,322
利息收入						201
其他收益及虧損						(133)
應佔合營公司及聯營公司收益						27
財務費用，包括匯兌差額						(868)
按預期信貸虧損模型撥回 減值虧損						180
未分類收入						12
未分類開支						(183)
稅項前溢利						2,558
稅項						(960)
期間溢利						1,598

分部收入指本集團及應佔合營公司之收入。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔合營公司及聯營公司(虧損)收益、其他收益及虧損、按預期信貸虧損模型撥回減值虧損、財務費用(包括匯兌差額)以及其他未分類收入之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃向主要營運決策者(即本公司執行董事)報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

4. 其他收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
應付拆遷成本撥回	441	–
按成本列賬的發展中投資物業及發展中待售物業減值虧損	(452)	–
對沖活動產生的成本	(66)	(119)
收購及交換優先票據的溢價	(69)	–
租金保證安排產生的負債公平值變動	(43)	–
衍生金融工具公平值變動	32	–
出售投資物業的收益	–	6
其他	(6)	(20)
	(163)	(133)

5. 財務費用，包括匯兌差額

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行借貸之利息	750	813
優先票據之利息	374	296
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	–	29
租賃負債之利息開支	2	2
利息開支總額	1,126	1,140
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(629)	(315)
列入損益表之利息開支	497	825
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損淨額	275	17
其他	36	26
	808	868

6. 稅項前(虧損)/溢利

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營(虧損)/溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	44	47
使用權資產折舊	16	8

6. 稅項前(虧損)/溢利(續)

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及其他福利	19	19
	20	20
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	471	438
退休福利成本	11	22
	482	460
僱員福利開支總額	502	480
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(58)	(31)
	444	449
撥備(撥回)減值虧損		
應收賬款	6	-
出售一間附屬公司應收款項	-	(180)
	6	(180)
已售物業成本確認為開支	54	3,746
撥回待售物業減值虧損(包含在「銷售成本」中)	-	(1)
與短期租賃有關的租賃付款	12	10

7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
中國企業所得稅 — 當年撥備	34	626
遞延稅項	(757)	(29)
中國土地增值稅	30	362
中國預提所得稅	4	1
	(689)	960

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司期內應課稅溢利已按適用所得稅率25%(截至2019年6月30日止6個月：25%)就中國企業所得稅作出撥備。

中國土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定估算。中國土地增值稅已按增值額在一定範圍內按累進稅率及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支)作出撥備。

8. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
已支付2019年末期股息每股港幣8.4仙 (2019年：2018年末期股息每股港幣8.4仙)	623	595

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

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

9. 每股（虧損）/ 盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄（虧損）/ 盈利乃按下列數據計算：

（虧損）/ 盈利

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
用以計算每股基本（虧損）/ 盈利的（虧損）/ 盈利，即本公司股東應佔期間 （虧損）/ 溢利	(1,622)	1,326
潛在攤薄普通股股份的影響： 就可換股永久資本證券作出調整	-	57
用以計算每股攤薄（虧損）/ 盈利的（虧損）/ 盈利	(1,622)	1,383

9. 每股（虧損）／盈利（續）

股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2020年 百萬 (未經審核)	2019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))	8,044	8,044
潛在攤薄普通股股份的影響： 可換股永久資本證券(附註(b))	-	661
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,044	8,705
每股基本（虧損）／盈利(附註(c))	人民幣(20.2)分 港幣(22.3)仙	人民幣16.4分 港幣19.0仙
每股攤薄（虧損）／盈利(附註(c))	人民幣(20.2)分 港幣(22.3)仙	人民幣15.9分 港幣18.4仙

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以附註18所載股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股(截至2019年6月30日止6個月：17,710,250股)股份後計算得出。
- (b) 由於尚未行使購股權的行使價高於截至2020年及2019年6月30日止6個月本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響，且截至2020年6月30日止6個月可換股永久資本證券的影響為反攤薄。
- (c) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率為基礎換算，即截至2020年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.1025元、截至2019年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.158元換算。

10. 投資物業

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
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	41,388	42,888
在建或發展中投資物業		
以公平值列示	7,198	2,915
以成本列示	1,559	5,997
	8,757	8,912
投資物業 — 使用權資產分租	109	113
	50,254	51,913

10. 投資物業（續）

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	按公平值 列賬之在建 或發展中 投資物業	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業	投資物業 — 使用權資產 分租	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
於2020年1月1日（經審核）	42,888	2,915	5,997	113	51,913
添置	19	129	115	1	264
轉撥自物業、廠房及設備	44	—	—	—	44
自按成本列賬之在建或發展中投資物業 轉撥至按公平值列賬之在建或發展中 投資物業	—	4,328	(4,328)	—	—
轉撥至物業、廠房及設備	(232)	—	—	—	(232)
於損益確認的公平值減值	(1,331)	(174)	—	(5)	(1,510)
按成本列賬之發展中投資物業減值虧損	—	—	(225)	—	(225)
於2020年6月30日（未經審核）	41,388	7,198	1,559	109	50,254
於2019年1月1日（經審核）	41,960	1,391	5,749	73	49,173
添置	9	45	209	42	305
於出售投資物業時對銷	(7)	—	—	—	(7)
轉撥自待售物業	138	—	—	—	138
於損益確認的公平值增值（減值）	96	—	—	(3)	93
於完成時轉撥	1,422	(1,422)	—	—	—
因裝修而轉撥	(548)	548	—	—	—
於2019年6月30日（未經審核）	43,070	562	5,958	112	49,702

本集團於2020年6月30日及2019年12月31日的投資物業公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業與投資物業 — 使用權資產分租而言，估值乃採用收益法：年期及復歸法進行。於採用這種估值方法時，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

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於聯營公司的權益		
– 投資成本，非上市	7,569	7,554
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響	(103)	(84)
– 應佔一間聯營公司其他全面虧損	(13)	–
	7,453	7,470
向一間聯營公司貸款 – 即期		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率110%計息並於報告期結束起一年內償還	462	450
聯營公司欠款 – 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	216	328
	678	778

12. 應收賬款、按金及預付款項

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

附註：

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

(b) 2020年7月收到代價人民幣5億元。

12. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

貿易應收賬款包括：

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

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣1.88億元(2019年12月31日：人民幣1.36億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中55%(2019年：42%)的逾期天數少於90日，45%(2019年：58%)的逾期天數超過90日。

13. 合約資產

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
建築	163	53

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

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

14. 於合營公司的權益 / 向合營公司的貸款 / 合營公司欠款

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於合營公司的投資		
– 投資成本，非上市	8,727	8,732
– 減值撥備	(376)	(376)
– 應佔收購後業績，扣除對銷未變現利息收入的影響	168	214
– 應佔一間合營公司的其他全面虧損	(18)	(15)
	8,501	8,555
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	1,847	1,706
合營公司欠款 — 非即期		
– 無抵押、免息	859	847
	11,207	11,108
合營公司欠款 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	23	45
	23	45

15. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	1,480	1,349
應付拆遷成本	1,280	1,700
應付保留工程款項(附註)	262	253
契稅及其他應付稅項	65	168
投資物業租金的已收按金及預收款項	741	791
應付增值稅	95	51
其他應付賬款及應計費用	652	975
合約負債的增值稅	336	277
已認購物業銷售的定金	1,454	-
總計	6,365	5,564

附註：

應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣14.80億元(2019年：人民幣13.49億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中81%(2019年：84%)的賬齡少於30日，3%(2019年：1%)的賬齡介乎31日至90日，16%(2019年：15%)的賬齡超過90日。

16. 優先票據

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於期/年初	11,399	7,424
發行優先票據	3,396	5,417
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(5)	(7)
期/年內應計利息	374	640
減：已付利息	(352)	(531)
減：償還優先票據	(2,736)	(1,772)
匯兌	143	228
於期/年末	12,219	11,399
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(4,118)	-
於一年後到期的款項	8,101	11,399

於2020年6月30日，優先票據實際年利率介乎5.5%至7.24%(2019年：4.7%至7.24%)。

16. 優先票據 (續)

於本期間發行優先票據

於2020年3月3日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) 就2021年2月和11月到期的優先票據發起交換和收購要約。SODH向獨立第三方發行本金總額為4.90億美元並於2025年3月3日到期的五年期優先票據 (「2025年4.90億美元票據」)，票面息率為每年5.5%，每半年支付票息。總計3.92億美元於2021年到期的優先票據已被收購及交換為新優先票據。

2025年4.90億美元票據的主要條款

2025年4.90億美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2025年4.90億美元票據的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2023年3月3日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2025年4.90億美元票據，倘贖回於下文所示年度各年3月3日開始的十二個月期間進行，贖回價相等於下文所載本金額的某百分比，另加計至贖回日期 (但不包括該日) 的應計及未付利息 (如有)。

期間	贖回價
2023年	102.75%
2024年及之後	101.375%

於2023年3月3日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2025年4.90億美元票據，贖回價相等於票據本金額的100%，另加計至贖回日期 (但不包括該日) 的適用溢價 (定義見下文) 以及應計及未付利息 (如有)。

於2023年3月3日之前任何時間，SODH可以股權發售中進行的一次或多次銷售本公司普通股的所得現金款項淨額，按相等於2025年4.90億美元票據本金額的105.50%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2025年4.90億美元票據本金總額最多35%，前提是相關股份發售結束後60日內每該贖回或任何該贖回後，2025年4.90億美元票據本金總額有最少65%未償付。

本公司董事認為，提早贖回2025年4.90億美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2025年4.90億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1) 2025年4.90億美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i) 已贖回優先票據的贖回金額加(ii) 至2023年3月3日為止2025年4.90億美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 (按相等於經調整國債率另加100個基點的折現率計算) 超出(B) 贖回日已贖回2025年4.90億美元票據本金額的差價。

17. 衍生金融工具

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
衍生金融工具包括：		
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	34	103
指定為對沖工具的利率掉期	1	-
就財務報表呈列：		
流動資產	34	103
流動負債	1	-

指定為對沖工具的貨幣遠期合約

於2020年6月30日，本集團有多份遠期及封頂遠期合約，以降低本集團若干優先票據及銀行借貸的貨幣匯率波動。

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(「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2020年6月30日，9,014,800份購股權(2019年12月31日：13,336,162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普通股之0.1%(2019年12月31日：0.2%)。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的收市價；(ii)股份於緊接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。

本期間本公司購股權變動如下：

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目			於2020年 6月30日
		於2020年 1月1日	期內行使	期內失效	
2012年1月18日	2.41	4,288,962	-	(4,288,962)	-
2015年7月7日	2.092	3,425,400	-	-	3,425,400
2016年7月4日	1.98	5,621,800	-	(32,400)	5,589,400
總計		13,336,162	-	(4,321,362)	9,014,800
被分類為：					
董事		874,000	-	-	874,000
僱員		12,462,162	-	(4,321,362)	8,140,800
		13,336,162	-	(4,321,362)	9,014,800
可行使購股權數目		10,075,762			7,825,200

18. 以股份付款的交易（續）

購股權計劃（續）

該計劃已於2017年6月7日屆滿，此後概無購股權可據此授出。然而，只要對為使該計劃屆滿前授出的購股權的行使生效而言屬必要，或根據該計劃規則另行規定的情況下，該計劃的規則仍然全面生效及有效。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予以行使。本公司已於2017年5月24日採納新購股權計劃。

截至2020年6月30日及2019年6月30日止6個月，概無購股權已獲行使。

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建議，建議其運用有關款項及/或源自該信託的部份基金所持的股份產生的其他現金淨額在市場上收購股份及/或向受託人配發及發行股份，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵。本公司薪酬委員會須選擇合資格人士，以及釐定將予獎勵的股份數目。於該等計劃終止後，受託人須於受託人與本公司協定的一個合理時限內出售信託中餘下尚未歸屬的全部股份，並將出售所得全部現金及所得款項淨額以及信託餘下其他資金匯回本公司。

於2015年，本公司合共17,149,000股獎勵股份及7,705,000股獎勵股份已分別無償授予若干關連僱員（包括本公司及若干附屬公司董事）及本集團僱員。

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2020年6月30日，17,710,250股（2019年12月31日：17,710,250股）股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

24,854,000股獎勵股份公平值總額按本公司於授出日的股價釐定約為港幣4,500萬元（約人民幣3,900萬元），已於截至2018年年底的損益表確認為開支。

19. 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：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	29,517	30,079
物業、廠房及設備	115	86
使用權資產	6	6
發展中待售物業	16,519	7,108
應收賬款	60	37
銀行存款	2,598	1,289
	48,815	38,605

20. 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：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	790	676
發展中待售物業的開發成本	4,477	1,576
	5,267	2,252

(b) 或然負債

- (i) 於2020年6月30日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣9.10億元(2019年12月31日：人民幣11.52億元)擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的樓宇擁有權證書作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

於釐定是否需要就本集團的金融擔保合約確認虧損撥備時，本公司董事就所需的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的虧損撥備於首次確認時並無重大影響，因擔保金額遠低於物業價值。如果客戶違約，本集團將獲得物業的所有權，而本公司董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2020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。

21. 有關連人士交易

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

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)
<i>SOCL*及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)</i>		
租金、樓宇管理費開支及裝修開支	8	-
<i>瑞安建業*及其附屬公司(即SOCL的附屬公司)</i>		
工程服務收入	5	58
<i>聯營公司</i>		
利息收入	6	49
建築收入	92	102
資產管理費及租賃佣金收入	17	5
<i>合營公司</i>		
利息收入	37	46
資產管理費收入	12	13
項目管理費收入	60	60
建築收入	2	9
<i>附屬公司非控制股東</i>		
利息開支	-	29
資產管理費開支	6	5
<i>高級管理層</i>		
短期福利	76	66
物業銷售	-	24
	76	90

* 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的一間附屬公司。

附註：該等交易乃根據訂約各方互相協定的條款及條件進行。

22. 金融工具公平值及公平值層級

本集團的衍生金融工具(租金保證安排產生的負債除外)乃於報告期末按公平值計量，分類為第2層級。第2層級公平值計量指源自除標價以外的資產或負債之直接可觀察輸入值(即價格)或間接可觀察輸入值(即源自價格)的計量。

本集團的租金保證安排產生的負債乃於報告期末按公平值計量，分類為第3層級。工具的公平值乃根據蒙地卡羅模擬法使用以下假設估計得出：

	2020年 6月30日	2019年 12月31日
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣77元至 人民幣80元	每平方米人民幣81元至 人民幣85元
出租率	84%至93%	84%至95%
無風險利率	2.19%	2.47%
折讓率	10.60%	8.46%
預計到期日	2022年1月31日	2022年1月31日

下表載列截至2020年6月30日及2019年6月30日止期間第3層級工具對賬：

	租金保證安排 產生的負債 人民幣百萬元
於2019年1月1日(經審核)	(549)
結算	162
公平值變動(附註4)	-
於2019年6月30日(未經審核)	(387)
於2020年1月1日(經審核)	(382)
結算	166
公平值變動(附註4)	(43)
於2020年6月30日(未經審核)	(259)

人民幣4,300萬元虧損(截至2019年6月30日止6個月：人民幣零元)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層級。期內，第3層級概無轉入或轉出。第3層級公平值計量指源自資產或負債之不可觀察輸入值的計量。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。

其他金融資產及金融負債公平值乃根據公認定價模式按折現現金流分析釐定。

22. 金融工具公平值及公平值層級 (續)

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(只要能夠取得的話)進行估計。倘並無第1層級輸入值，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，所引起的波動將會向本公司董事匯報，以便採取合適行動。董事認為，簡明綜合財務報表內按攤銷成本確認的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

期內，第1層級與第2層級之間概無公平值計量轉移，且金融資產及金融負債均並無轉入或轉出第3層級(截至2019年6月30日止6個月：無)。

23. 2019冠狀病毒病的影響

2019冠狀病毒病爆發嚴重干擾全球經濟與商業活動，本集團的物業業務運作亦大受影響。因此，本集團承受集團投資物業重估值下滑，以及建築工程和物業交付延誤。在停業期間，本集團亦為部分商用物業租戶提供租金豁免及其他紓困措施。隨著中國2019冠狀病毒病疫情大致受控，本集團的物業建築工程及銷售活動逐步恢復。

24. 報告期後事項

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

25. 批准財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2020年8月26日經董事會批准及授權刊發。

中期股息

經考慮本期間本集團的財務狀況及2019冠狀病毒病的持續不確定性，董事會決定不派付截至2020年6月30日止6個月之中期股息(2019年上半年：每股港幣3.6仙)。

董事於證券的權益

於2020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		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)	合計	
羅康瑞先生(「羅先生」)	-	1,849,521 (附註1)	4,461,835,751 (附註2)	-	4,463,685,272	55.37%
孫希灝先生(「孫先生」)	-	-	-	437,000	437,000	0.0054%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	-	-	4,461,835,751 (附註2)	437,000	4,462,272,751	55.35%
龐約翰爵士	250,000	-	-	-	250,000	0.003%
白國禮教授	305,381	-	-	-	305,381	0.0038%
麥卡錫·羅傑博士	200,000	-	-	-	200,000	0.002%

附註：

- (1) 該等股份為羅先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- (2) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的1,725,493,996股股份、2,672,990,325股股份、33,503,493股股份及29,847,937股股份。瑞安地產及Chester International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2020年6月30日當日由SOCL持有62.60%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等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2020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) 於本公司相聯法團股份的好倉 — 瑞安建業

董事姓名	普通股數目			合計	權益佔已發行股本的 概約百分比(附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	-	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	62.68%
羅女士	-	-	234,381,000 (附註2)	234,381,000	62.60%

附註：

- 該等股份為羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有312,000股股份的權益。
- 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- 該等百分比乃根據2020年6月30日已發行的股份總數(即374,396,164股股份)計算。

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)	全權信託的成立人及 全權信託受益人	人民幣50,000,000元 28,800,000美元
		家族權益	人民幣35,500,000元 2,000,000美元
孫先生	SODH	個人權益	200,000美元
羅女士	SODH	全權信託受益人	人民幣50,000,000元 28,800,000美元

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無本公司的董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

於2020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	4,463,685,272 (附註1及3)	55.37%
匯豐信託	信託人	4,461,835,751 (附註2及3)	55.34%
Bosrich	信託人	4,461,835,751 (附註2及3)	55.34%
SOCL	受控制法團權益	4,461,835,751 (附註2及3)	55.34%

附註：

- 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,461,835,751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4,461,835,751股股份的權益。
- 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及NRI持有的1,725,493,996股股份、2,672,990,325股股份、33,503,493股股份及29,847,937股股份。瑞安地產及Chester International均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2020年6月30日當日由SOCL持有62.60%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- 上述所有權益均屬好倉。
- 該等百分比乃根據2020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2020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，於舊計劃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18。

下表載列本公司購股權於截至2020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2020年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2020年 6月30日	購股權的 可行使期限
董事								
孫先生	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
羅女士	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			874,000	-	-	-	874,000	
僱員(總和)								
	2012年 1月18日	2.41	4,288,962	-	-	(4,288,962)	0	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2015年 7月7日	2.092	3,425,400	-	-	0	3,425,400	2016年6月1日至 2021年7月6日
	2016年 7月4日	1.98	4,747,800	-	-	(32,400)	4,715,400	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			12,462,162	-	-	(4,321,362)	8,140,800	
總計			13,336,162	-	-	(4,321,362)	9,014,800	

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2020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2020年6月30日止6個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

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2020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

為對良好企業管治作出決心，本公司章程細則規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。繼黃月良先生於2020年5月27日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）結束後退任本公司非執行董事後，並於本報告日期，董事會合共由八名成員組成，包括三名執行董事及五名獨立非執行董事。

董事會的組成符合本公司採納的董事會成員多元化政策，反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧、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以書面訂明，該副本已刊載於本公司網站。

董事委員會

董事會共設有四個董事委員會，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、費用及聘用條款，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三名成員組成，即白國禮教授、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，彼具備合適的專業資格、會計與相關的財務管理專長。

審核及風險委員會聯同本公司內部及外聘核數師已審閱本集團截至2020年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採用的會計原則和常規及內部監控系統。審核及風險委員會對所採納的會計處理方式並無異議。

薪酬委員會

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

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

提名委員會

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

提名委員會由三名成員組成，即羅先生、龐約翰爵士及白國禮教授。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。

財務委員會現由五名成員組成，即羅先生、龐約翰爵士、白國禮教授、黎定基先生及孫先生。龐約翰爵士、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。

董事的入職、培訓及持續發展

董事持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。於截至2020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股東周年大會，該大會提供了有用的平台，讓股東與董事會交流意見。

購買、出售或贖回／註銷上市證券

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

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

除上文所披露者外，於截至2020年6月30日止6個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

根據上市規則第13.21條作出的披露

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一一系列票據。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。

於2019年2月28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2021 SODH票據訂立書面協議（「2021 SODH契約」），2021 SODH票據已據此予以發行。2021 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2021 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2021 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年2月28日之公佈內。

於2019年11月12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3億美元5.75% 2023年到期之優先票據（「2023 SODH票據」）訂立書面協議（「2023 SODH契約」），2023 SODH票據已據此予以發行。2023 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2023 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2023 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年11月12日之公佈內。

於2020年3月3日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之4億美元5.50% 2025年到期之優先票據（「2025 SODH票據」）訂立書面協議（「2025 SODH契約」），2025 SODH票據已據此予以發行。2025 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2025 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2025 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年3月3日之公佈內。

於2020年2月20日，SODH開始向2021票據及2021 SODH票據的合資格持有人提出交換及收購要約。於2020年2月28日，本公司決定接納64,972,000美元以供交換2021票據及24,942,000美元以供交換2021 SODH票據。根據交換要約，89,914,000美元新票據已發行，其與2025 SODH票據構成一個系列，使得2025 SODH票據之本金總額達489,914,000美元。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年2月20日、2020年2月21日、2020年3月2日及2020年3月3日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2021票據、優先永久證券、2021人民幣票據及2021 SODH票據、2023 SODH票據及2025 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2020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129.35億元。

於2020年8月24日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元6.15% 2024年到期之優先票據（「2024 SODH票據」）訂立書面協議（「2024 SODH契約」），2024 SODH票據已據此予以發行。2024 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2024 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2024 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年8月24日之公佈內。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，瑞安房地產僱員人數為3,120人（2019年12月31日：3,239人），其中包含物業管理人員1,558人（2019年12月31日：1,635人），建築及裝修業務人員202人（2019年12月31日：213人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、長期激勵計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

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

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、財務總裁及投資總裁)

羅寶瑜女士(董事總經理)

獨立非執行董事

龐約翰爵士

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

黎定基先生(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)

龐約翰爵士

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

安永會計師事務所

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

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

吳佳樂女士

電話：(8621) 6386 1818

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

