

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非提呈出售或招徠任何要約以購買香港、美國或其他地方的證券的要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited  
瑞安房地產有限公司\*  
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)  
(股份代號：272)

## 2024年中期業績公佈

### 摘要

- **在極具挑戰性的市場環境下保持盈利：**2024年上半年，中國經濟及房地產行業持續面臨挑戰。經濟繼續處於調整期、廣泛地區陷入地緣政治緊張局勢，以及消費信心不振，導致中國房地產市場活動低迷。儘管宏觀經濟狀況嚴峻，本集團於2024年首六個月仍能錄得溢利人民幣1.83億元，其中股東應佔溢利人民幣7,200萬元。儘管如此，淨利潤仍按年大幅下跌，主要是由於新住宅項目落成量不足，因而拖累物業銷售額。
- **商業物業組合表現強韌，租金收入上升：**本集團於2023年開業的兩個新商業物業項目（即蟠龍天地及鴻壽坊），大獲成功。期內，租金及相關收入（包括合營公司及聯營公司）總額上升至人民幣17.64億元，同比增長16%。
- **致力貫徹執行審慎而積極的資本管理策略：**本集團的資產負債狀況一直保持穩健。截至2024年6月30日，淨資產負債率微升至53%，而現金及銀行存款共達人民幣105.43億元。截至2024年8月29日，自2021年以來，本集團已償還境外債務合共人民幣406億元（總額），其中包括於2024年8月24日到期的4.935億美元優先票據。由於房地產行業的整體流動性可能仍然緊絀，我們對短期業務前景持審慎態度，並將繼續審慎管理財務、不斷審視市場，以及採取最合適的債務管理策略。
- **本集團的可持續發展表現獲得全球認可：**2024年上半年，本集團憑著在可持續發展領域取得的進展及成就繼續贏得讚譽，以清晰、有力的減碳行動榮獲碳披露項目頒發「氣候領導力獎」。本集團亦連續第二年榮登《財富》中國ESG影響力榜單，進一步彰顯集團對環境、社會及管治的承諾。

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

## 業績摘要

	2024 年上半年	2023 年上半年	按年 增長／（減少）
租金及相關收入總額（人民幣百萬元） <sup>1</sup>	1,764	1,515	16%
合約物業銷售（人民幣百萬元）	623	4,564	(86%)
認購銷售額（人民幣百萬元）	251	606	(59%)
<b>主要財務信息（人民幣百萬元）</b>			
收入	2,073	6,431	(68%)
被確認為收入的物業銷售	143	4,662	(97%)
租金及相關收入（不包括聯營公司及合營公司）	1,257	1,131	11%
毛利	1,355	2,949	(54%)
期間溢利	183	913	(80%)
本公司股東應佔溢利	72	618	(88%)
<b>主要財務比率</b>			
毛利率	65%	46%	19 個百分點
淨利率	9%	14%	(5 個百分點)
每股盈利（基本），人民幣分	0.9	7.7	(88%)
	<b>2024 年 6 月 30 日</b>	<b>2023 年 12 月 31 日</b>	<b>變動</b>
<b>主要財務狀況數據（人民幣百萬元）</b>			
總資產	100,375	100,998	(1%)
現金及銀行存款	10,543	8,917	18%
總債務	33,583	31,933	5%
負債淨額	23,040	23,016	-
權益總額	43,773	44,149	(1%)
淨資產負債率（負債淨額與權益總額的比率）	53%	52%	1 個百分點
<b>土地儲備（總建築面積，百萬平方米）</b>			
可供出租及可供銷售土地儲備（總額）	6.0	6.2	(3%)
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	3.8	3.9	(3%)

<sup>1</sup> 包括瑞虹天地商業合作物業組合、企業天地 5 號和新天地湖濱道、南京國際金融中心、太平洋新天地商業中心（太平洋人壽大廈），以及鴻壽坊（本集團分別持有其 49.5%、44.55%、50%、25%及 35%的實質權益）的租金收入。

## 業務回顧

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

本集團擁有兩大業務板塊，即物業開發以及物業投資及管理。本集團在中國擁有逾 20 年的投資與建設經驗，專注在黃金地段開發大型綜合用途房地產項目，至今已完成多個著名的綜合用途發展項目，並在城市更新領域積累了深厚的專業知識。本集團亦擁有及管理全資附屬公司瑞安新天地（「瑞安新天地」）旗下的大規模投資物業組合。兩大業務板塊相輔相成，讓本集團得以提供全面、優質的產品及服務，涵蓋可供銷售和長期投資用途的住宅、零售和辦公樓物業。

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

## 2024 年上半年的主要成就

- 2024 年上半年，本集團錄得物業銷售收入人民幣 1.43 億元。包括合營公司及聯營公司在內，物業銷售總額為人民幣 16.91 億元。合約物業銷售額為人民幣 6.23 億元，其中包括住宅物業銷售額人民幣 4.77 億元及商業物業銷售額人民幣 1.46 億元。已鎖定的銷售總額（包括合營公司及聯營公司）為人民幣 78.18 億元，將於 2024 年下半年及其後交付並確認。
- 商業物業組合錄得增長的經常性租金收入。包括合營公司及聯營公司所持物業在內，於 2024 年上半年的租金及相關收入總額按年增加 16% 至人民幣 17.64 億元，其中 77% 的租金及相關收入來自上海的物業組合。期內的增長主要來自去年開業的兩個新物業項目，即蟠龍天地及鴻壽坊。這兩個項目均為城市更新項目，並已成為所在區域的地標，其人流量一直保持暢旺，並吸引了社交媒體的廣泛報道。
- 2023 年 12 月，本集團與大家人壽保險股份有限公司旗下投資公司—上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業（有限合夥）達成協議，出售鴻壽坊項目的 65% 股權，最終作價為人民幣 12.09 億元，交易已於 2024 年 1 月完成。該交易符合本集團的「輕資產策略」，透過與策略性長期投資者建立持久的合作夥伴關係，以擴展我們的資產組合。
- 作為我們持續努力應對氣候變化的一部分，上海新天地的所有營運物業已自 2024 年 7 月 1 日起實現 100% 使用可再生電力，這標誌著一個重要的里程碑，成為上海市中心第一個完全由可再生電力供電的商業綜合體。

## 物業銷售表現

### 已確認物業銷售

於 2024 年上半年，已確認物業銷售總額為人民幣 16.91 億元（經扣除適用稅項）。平均售價（不包括停車場）為每平方米人民幣 14,600 元。淨利潤下跌，主要是由於期內住宅項目落成量下降所致。

下表呈列各項目於 2024 年上半年及 2023 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	2024 年 上半年			2023 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
<b>上海太平橋</b>						
住宅（第 118 號地塊）	-	-	-	105	700	164,300
<b>瑞虹天地</b>						
住宅（第 7 號地塊）	-	-	-	16,833	160,700	115,000
住宅（第 167A 號地塊）	-	-	-	9,183	83,800	119,900
<b>蟠龍天地</b>						
住宅	34	400	92,500	4,239	70,200	66,100
酒店	97	4,800	21,900	-	-	-
<b>光谷創新天地</b>						
住宅	68	3,200	23,100	27	1,300	22,300
辦公樓	685	67,900	11,000	-	-	-
<b>重慶天地<sup>2</sup></b>						
住宅	725	43,100	22,400	3,811	165,500	25,100
零售/辦公樓(Loft)	24	2,400	10,800	111	12,300	12,300
<b>小計</b>	<b>1,633</b>	<b>121,800</b>	<b>14,600</b>	<b>34,309</b>	<b>494,500</b>	<b>76,100</b>
<b>停車場<sup>2</sup></b>	<b>58</b>			<b>397</b>		
<b>總計</b>	<b>1,691</b>	<b>121,800</b>	<b>15,100</b>	<b>34,706</b>	<b>494,500</b>	<b>77,000</b>
<b>確認為：</b>						
- 本集團收入之 物業銷售	143			4,662		
- 聯營公司收入	758			20,815		
- 合營公司收入	790			9,229		
<b>總計</b>	<b>1,691</b>			<b>34,706</b>		

附註：

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。住宅銷售額人民幣 7.25 億元、零售空間銷售額人民幣 2,400 萬元及停車場銷售額人民幣 600 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於 2024 年上半年被確認為聯營公司收入。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

## 合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於 2024 年上半年的合約物業銷售額為人民幣 6.23 億元，較 2023 年同期減少了 86%，其中住宅物業銷售額佔 77%，餘下為商業物業銷售額。銷售額下跌主要是由於期內推售的大型新住宅項目數目不足，以及中國房地產市場整體疲弱所致，我們計劃在 2024 年下半年及以後推出更多項目，主要在上海（視乎施工進度和政府預售批准的時間）。2024 年上半年，住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 37,300 元，而 2023 年上半年則為每平方米人民幣 53,900 元，這是由於期內合同物業銷售中有更高比例來自上海以外平均售價較低的項目。

截至2024年6月30日：

- i) 認購銷售總額為人民幣 2.51 億元，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- ii) 錄得鎖定銷售總額人民幣 78.18 億元，待於 2024 年下半年及以後交付客戶並於本集團財務業績中確認。

下表為 2024 年上半年及 2023 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	2024年 上半年			2023年 上半年		
	合約 銷售 人民幣 百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元 /平方米	合約 銷售 人民幣 百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元 /平方米
<b>住宅物業銷售：</b>						
上海太平橋（第 118 號地塊）	-	-	-	115	700	164,300
瑞虹天地（第 7 號地塊） <sup>1</sup>	-	-	-	6 <sup>3</sup>	-	-
瑞虹天地（第 167A 號地塊） <sup>2</sup>	-	-	-	(16) <sup>3</sup>	-	-
蟠龍天地	50	600	83,300	205	2,800	73,200
武漢天地	99	1,900	52,100	2,900	46,400	62,400
武漢長江天地	222	6,700	33,100	-	-	-
光谷創新天地	69	3,400	20,300	225	9,500	23,700
重慶天地 <sup>4</sup>	4	200	24,400	375	18,400	24,900
停車場	33	-	-	386	-	-
<b>小計</b>	<b>477</b>	<b>12,800</b>	<b>37,300</b>	<b>4,196</b>	<b>77,800</b>	<b>53,900</b>
<b>商業物業銷售：</b>						
瑞虹天地（第 167A 號地塊） <sup>2</sup>	17	200	85,000	-	-	-
蟠龍天地						
酒店	105	4,800	21,900	-	-	-
武漢天地	-	-	-	38	800	47,500
重慶天地 <sup>4</sup>						
辦公樓(Loft)	21	2,200	9,500	260	21,500	12,100
零售	-	-	-	70	6,800	10,300
停車場	3	-	-	-	-	-
<b>小計</b>	<b>146</b>	<b>7,200</b>	<b>20,300</b>	<b>368</b>	<b>29,100</b>	<b>12,600</b>
<b>總計</b>	<b>623</b>	<b>20,000</b>	<b>31,200</b>	<b>4,564</b>	<b>106,900</b>	<b>42,700</b>

附註：

<sup>1</sup> 本集團持有該物業 49.5% 的權益。

<sup>2</sup> 本集團持有該物業 49% 的權益。

<sup>3</sup> 代表規劃預售建築面積與實際建築面積之間的差額。

<sup>4</sup> 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的一個項目。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

## 2024年下半年及之後可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於2024年下半年及之後可供銷售及預售的住宅物業建築面積約240,100平方米，涵蓋本集團七個項目：

項目	產品	2024年下半年及之後可供銷售及預售的物業		
		建築面積 平方米	本集團 權益	應佔 建築面積 平方米
上海太平橋第118號地塊	高層	2,100	99%	2,100
上海太平橋第122號地塊	高層	56,600	50%	28,300
翠湖濱江	聯排別墅	21,400	60%	12,800
武漢天地	高層	1,000	100%	1,000
光谷創新天地	高層	49,900	50%	25,000
武漢長江天地	高層	107,900	50%	54,000
重慶天地	高層	1,200	19.80%	200
<b>總計</b>		<b>240,100</b>		<b>123,400</b>

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

## 物業發展

### 截至2024年6月30日的住宅發展項目可供銷售資源

項目	概約可供銷售住宅 建築面積	估計 可供銷售資源總額	本集團權益	估計應佔銷售額
	平方米	人民幣十億元		人民幣十億元
上海太平橋第118號地塊	2,100	0.4	99%	0.4
上海太平橋第122號地塊	80,600	19.2	50%	9.6
翠湖濱江	21,400	4.5	60%	2.7
<b>上海項目小計</b>	<b>104,100</b>	<b>24.1</b>		<b>12.7</b>
武漢長江天地 <sup>2</sup>	724,200	36.6	50%	18.3
武漢天地	41,200	2.2	100%	2.2
光谷創新天地	147,300	3.5	50%	1.8
重慶天地	1,200	0.03	19.80%	0.01
<b>其他城市項目小計</b>	<b>913,900</b>	<b>42.3</b>		<b>22.3</b>
<b>總計</b>	<b>1,018,000</b>	<b>66.4</b>		<b>35.0</b>

附註：

<sup>1</sup> 本圖表代表截至2024年6月30日尚未錄得為合約銷售額的可供銷售資源。

<sup>2</sup> 數字為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

## 發展中的住宅物業

**上海太平橋** — 第 122 號地塊於 2021 年 6 月購入，總建築面積 87,000 平方米（包括建築面積 6,000 平方米的地庫）作住宅用途，另 18,000 平方米（包括建築面積 3,600 平方米的地庫）作零售店舖。項目於 2023 年 3 月動工興建，計劃於 2024 年下半年推售。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

**翠湖濱江** — 該地塊於 2022 年 12 月購入，總建築面積 30,000 平方米（包括建築面積 8,500 平方米的地庫）作住宅用途。這個文化古蹟保育和開發項目涉及開發高端低密度住宅社區，包括 90 個面積介於 160-410 平方米的單位。該項目預計於 2024 年下半年進行預售。本集團持有該發展項目 60% 的權益。

**武漢長江天地** — 該地塊於 2021 年 12 月購入，估計可供銷售作住宅用途的建築面積達 751,000 平方米。B4 號地塊提供總建築面積 135,000 平方米的住宅，首批單位已於 2023 年 9 月開售。截至 2024 年 6 月 30 日，總建築面積 27,200 平方米的 180 個單位已簽訂合約。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

**武漢天地** — 雲廷三期（第 B12 號地塊）總建築面積 71,000 平方米作住宅用途，另 1,000 平方米作零售店舖。項目已於 2023 年 5 月推售，創下武漢最高的預售價格紀錄，其目標交付日期為 2024 年下半年。

**光谷創新天地** — 該地塊於 2017 年購入。R7 及 R8 號地塊的可供銷售總建築面積 73,000 平方米，已於 2021 年 11 月開始施工。儘管市場充滿挑戰，項目團隊運用各種策略，得以在光谷中心的高端產品（180 平方米以上）銷售榜上名列前茅。截至 2024 年 6 月 30 日，總建築面積 20,100 平方米的住宅已交付客戶，而建築面積 22,900 平方米的 123 個單位已簽訂合約。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

## 截至 2024 年 6 月 30 日發展中及日後發展的商業物業

項目	辦公樓 建築面積	零售 建築面積	總計 建築面積	本集團 權益	應佔建築面積
	平方米	平方米	平方米		平方米
太平洋新天地商業中心 (第 124 號地塊) <sup>1</sup>	122,000	22,000	144,000	25.00%	36,000
上海太平橋第 122 號地塊	-	18,000	18,000	50.00%	9,000
瑞虹天地第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	49.00%	58,300
<b>上海項目小計</b>	<b>229,000</b>	<b>52,000</b>	<b>281,000</b>		<b>103,300</b>
武漢天地	70,000	4,000	74,000	100.00%	74,000
光谷創新天地	362,000	339,000	701,000	50.00%	350,500
武漢長江天地	56,000	232,000+30,000 <sup>2</sup>	318,000	50.00%	159,000
嶺南天地	450,000	107,000+80,000 <sup>2</sup>	637,000	100.00%	637,000
重慶天地	228,000	65,000+25,000 <sup>2</sup>	318,000	19.80%	63,000
<b>其他城市項目小計</b>	<b>1,166,000</b>	<b>882,000</b>	<b>2,048,000</b>		<b>1,283,500</b>
<b>總計</b>	<b>1,395,000</b>	<b>934,000</b>	<b>2,329,000</b>		<b>1,386,800</b>

附註：

<sup>1</sup> 太平洋新天地商業中心包括三個地塊（即第 123 號地塊、第 124 號地塊及第 132 號地塊），總建築面積 274,000 平方米。第 132 號地塊（太平洋人壽大廈）含總建築面積 30,000 平方米的辦公樓已經於 2023 年竣工並交付予太平洋人壽。第 123 號地塊（T2 大廈）及第 124 號地塊（T1 大廈地下）於 2024 年上半年竣工。T1 大廈地上部分及第 123 號地塊和第 124 號地塊的零售裙樓將分別於 2024 年下半年及 2025 年分階段落成營運。

<sup>2</sup> 酒店用途。

## 土地儲備

截至 2024 年 6 月 30 日，本集團土地儲備的總面積為 830 萬平方米，包括 600 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 230 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共 14 個發展項目，分佈於上海、南京、武漢、佛山及重慶這五個中國主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為 380 萬平方米。在 600 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 250 萬平方米已經落成並持有作銷售及／或投資用途。約 120 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 230 萬平方米則持有作日後發展用途。



於 2024 年 6 月 30 日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約／估計 可出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所、停車場及其他設施 平方米	總計 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			
<b>已落成物業：</b>							
上海太平橋 <sup>1</sup>	2,000	159,000	190,000	-	<b>351,000</b>	192,000	<b>543,000</b>
瑞虹天地 <sup>2</sup>	-	145,000	300,000	-	<b>445,000</b>	265,000	<b>710,000</b>
創智天地 <sup>3</sup>	-	164,000	67,000	22,000	<b>253,000</b>	142,000	<b>395,000</b>
虹橋天地	-	90,000	173,000	-	<b>263,000</b>	72,000	<b>335,000</b>
蟠龍天地	-	-	42,000	-	<b>42,000</b>	78,000	<b>120,000</b>
鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	<b>62,000</b>	21,000	<b>83,000</b>
Inno 創智	-	41,000	4,000	-	<b>45,000</b>	18,000	<b>63,000</b>
武漢天地	-	165,000	239,000	-	<b>404,000</b>	268,000	<b>672,000</b>
光谷創新天地	53,000	27,000	18,000	-	<b>98,000</b>	175,000	<b>273,000</b>
嶺南天地	-	16,000	157,000	43,000	<b>216,000</b>	92,000	<b>308,000</b>
重慶天地 <sup>4</sup>	-	23,000	226,000	-	<b>249,000</b>	490,000	<b>739,000</b>
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	<b>100,000</b>	18,000	<b>118,000</b>
小計	<b>55,000</b>	<b>950,000</b>	<b>1,458,000</b>	<b>65,000</b>	<b>2,528,000</b>	<b>1,831,000</b>	<b>4,359,000</b>
<b>發展中物業：</b>							
上海太平橋 <sup>5</sup>	87,000	122,000	40,000	-	<b>249,000</b>	71,000	<b>320,000</b>
瑞虹天地 <sup>6</sup>	-	107,000	12,000	-	<b>119,000</b>	38,000	<b>157,000</b>
翠湖濱江	30,000	-	-	-	<b>30,000</b>	22,000	<b>52,000</b>
武漢天地	71,000	-	1,000	-	<b>72,000</b>	37,000	<b>109,000</b>
光谷創新天地	-	181,000	52,000	-	<b>233,000</b>	165,000	<b>398,000</b>
武漢長江天地	221,000	-	7,000	-	<b>228,000</b>	63,000	<b>291,000</b>
重慶天地	28,000	228,000	-	25,000	<b>281,000</b>	47,000	<b>328,000</b>
小計	<b>437,000</b>	<b>638,000</b>	<b>112,000</b>	<b>25,000</b>	<b>1,212,000</b>	<b>443,000</b>	<b>1,655,000</b>
<b>日後發展物業：</b>							
武漢天地	39,000	70,000	3,000	-	<b>112,000</b>	-	<b>112,000</b>
光谷創新天地	97,000	181,000	287,000	-	<b>565,000</b>	-	<b>565,000</b>
武漢長江天地	563,000	56,000	225,000	30,000	<b>874,000</b>	42,000	<b>916,000</b>
嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	<b>665,000</b>	-	<b>665,000</b>
重慶天地	-	-	65,000	-	<b>65,000</b>	-	<b>65,000</b>
小計	<b>727,000</b>	<b>757,000</b>	<b>687,000</b>	<b>110,000</b>	<b>2,281,000</b>	<b>42,000</b>	<b>2,323,000</b>
<b>總計土地儲備建築面積</b>	<b>1,219,000</b>	<b>2,345,000</b>	<b>2,257,000</b>	<b>200,000</b>	<b>6,021,000</b>	<b>2,316,000</b>	<b>8,337,000</b>

附註：

<sup>1</sup> 本集團持有餘下地塊 99.00% 的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場（包括新天地廣場）、瑞安廣場第 15 層、企業天地 5 號、第 132 號地塊和第 123 號地塊、第 123 號地塊地庫和第 124 號地塊地庫以及第 116 號地塊，本集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00%、44.55%、25.00% 及 98.00% 的實質權益。

<sup>2</sup> 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在瑞虹坊、星星堂、月亮灣、天悅郡庭、太陽宮及瑞虹企業天地，本集團擁有 49.50% 的實質權益，在第 167A 號地塊持有 49.00% 的實質權益。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在第 B5、B10、B15、B14、B13 及 B24-6 號一期及 B11 號一期地塊持有 19.80% 的實質權益。

<sup>5</sup> 本集團在第 124 號地塊（作辦公樓及零售用途）持有 25.00% 的權益，在第 122 號地塊則持有 50.00% 的權益。

<sup>6</sup> 本集團持有第 167B 號地塊 49.00% 的權益。

## 投資物業

### 投資物業的估值

截至 2024 年 6 月 30 日，以公平值計價的本集團投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 1,002.23 億元，相應的總建築面積為 2,753,000 平方米。位於上海、武漢、佛山、南京和重慶的物業分別佔賬面值的 79%、9%、6%、3%及 3%。

下表為於 2024 年 6 月 30 日以公平值計價的本集團投資物業的賬面值及 2024 年上半年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2024 年	2024 年	公平值	本集團 應佔賬面值 人民幣百萬元
		上半年 公平值增加/ (減少) 人民幣百萬元	6 月 30 日 賬面值 人民幣百萬元	增加/(減少) 佔賬面值 %	
<b>以公平值計價的已落成投資物業</b>					
<b>上海太平橋</b>					
上海新天地及新天地時尚 II	80,000	23	8,281	0.3%	8,261
瑞安廣場及新天地廣場	53,000	(42)	3,988	(1.1%)	3,232
企業天地 5 號、新天地湖濱道	79,000	(1)	6,707	(0.0%)	2,988
太平洋新天地商業中心第 132 號地塊、 第 123 號地塊及第 124 號地塊地庫	130,000	(83)	9,794	(0.8%)	2,449
瑞虹天地	441,000	(178)	15,579	(1.1%)	7,712
虹橋天地	263,000	(52)	8,811	(0.6%)	8,811
創智天地	252,000	35	8,554	0.4%	3,955
Inno 創智	45,000	3	1,478	0.2%	1,478
蟠龍天地	42,000	48	1,361	3.5%	1,089
鴻壽坊	62,000	68	2,673	2.5%	936
武漢天地	402,000	4	9,165	0.0%	9,165
嶺南天地	158,000	(24)	4,417	(0.5%)	4,417
重慶天地	128,000	(1)	1,536	(0.1%)	1,521
重慶印象城	98,000	-	1,664	-	329
南京國際金融中心	100,000	(27)	2,927	(0.9%)	1,464
小計	2,333,000 <sup>1</sup>	(227)	86,935	(0.3%)	57,807
<b>以公平值計價的發展中投資物業</b>					
太平洋新天地商業中心第 124 號地塊上蓋	144,000	130	11,318	1.1%	2,830
佛山第 A 號地塊	254,000	(21)	1,850	(1.1%)	1,850
小計	398,000	109	13,168	0.8%	4,680
<b>投資物業—使用權資產轉租</b>					
Inno 未來城	17,000	(5)	69	(7.2%)	69
蟠龍酒店	5,000	(1)	51	(2.0%)	41
小計	22,000	(6)	120	(5.0%)	110
<b>總計</b>	<b>2,753,000</b>	<b>(124)</b>	<b>100,223</b>	<b>(0.1%)</b>	<b>62,597</b>
<b>總計（不包括聯營公司及合營公司）</b>	<b>1,699,000</b>	<b>(33)</b>	<b>49,561</b>	<b>(0.1%)</b>	<b>43,889</b>

附註：

<sup>1</sup> 自用物業（總建築面積 12,000 平方米，賬面值人民幣 6.96 億元）於中期簡明綜合財務狀況表上被分類為物業及設備，其可供出租建築面積及賬面值不包括在上表內。

## 瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地是本集團的物業投資及管理部門，負責三大業務板塊：

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

### 物業投資

截至 2024 年 6 月 30 日，零售物業組合的出租率保持穩健，平均達 93%。2024 年上半年本集團物業組合的銷售額及客流量分別增長了 11% 及 20%。然而，由於市場復甦速度較預期緩慢，續約租金轉跌。

由於經濟放緩和供應過剩，辦公樓市場面對更大挑戰。許多企業已放慢業務腳步或暫停擴張或搬遷計劃。雖然如此，我們相對成熟的辦公樓物業仍保持穩定的出租率，平均出租率達 91%，見證我們高質素的資產和服務，以及我們物業的優越位置。然而，由於市場競爭激烈，截至 2024 年 6 月 30 日續約租金轉跌。雖然近期啓用的辦公樓面對沉重壓力，但令人鼓舞的是，截至 2024 年 6 月 30 日，本集團辦公樓物業組合的整體出租率達 73%，較 2023 年 12 月 31 日的 66% 有所改善。

### 投資物業的表現

本集團於 2024 年上半年的租金及相關收入為人民幣 12.57 億元，較 2023 年同期的人民幣 11.31 億元增加 11%，原因是蟠龍天地開業帶來額外的租金貢獻。

2024 年上半年，租金及相關收入（包括來自合營公司及聯營公司物業的租金及相關收入）總額按年增長 16% 至人民幣 17.64 億元，其中 77% 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。

下表為本集團投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入		變動	出租率		變動
			人民幣百萬元			2024年 6月30日	2023年 12月31日	
			2024年 上半年	2023年 上半年				
<b>上海太平橋</b>								
上海新天地	辦公樓／零售	54,000	235	209	12%	94%	97%	(3)
新天地時尚II	零售	26,000	34	35	(3%)	88%	91%	(3)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓／零售	53,000	67	75	(11%)	97%	91%	6
企業天地5號、新天地湖濱道	辦公樓／零售	79,000	114	118	(3%)	90%	93%	(3)
太平洋新天地商業中心第132號地塊	辦公樓	30,000	58	-	n/a	100%	100%	-
<b>瑞虹天地</b>								
月亮灣、星星堂、 瑞虹坊、太陽宮	零售	296,000	171	167	2%	89%	86%	3
瑞虹企業天地	辦公樓	145,000	50	36	39%	53%	39%	14
虹橋天地	辦公樓／零售	263,000	247	204	21%	94%	92%	2
創智天地	辦公樓／零售	252,000	245	225	9%	93%	95%	(2)
Inno 創智	辦公樓／零售	45,000	32	32	-	90%	93%	(3)
蟠龍天地	零售	42,000	58	21	176%	92%	87%	5
鴻壽坊 <sup>1</sup>	辦公樓／零售	62,000	52	-	n/a	95%	93%	2
武漢天地	辦公樓／零售	402,000	185	188	(2%)	68%	63%	5
嶺南天地	辦公樓／零售	158,000	112	108	4%	92%	93%	(1)
重慶天地	零售	128,000	35	34	3%	99%	97%	2
南京國際金融中心	辦公樓／零售	100,000	69	63	10%	84%	81%	3
<b>總計</b>		<b>2,135,000<sup>2</sup></b>	<b>1,764</b>	<b>1,515</b>	<b>16%</b>			

附註：

<sup>1</sup> 鴻壽坊辦公區建築面積為48,000平方米，於2023年第三季度開始投入營運，其出租率不列於上表。本集團已於2023年12月公佈出售該項目65%的股權。交易已於2024年1月完成。

<sup>2</sup> 位於上海瑞安廣場、創智天地、武漢天地及嶺南天地合共12,000平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

零售租戶組合  
於 2024 年 6 月 30 日

	按佔用建築面積
餐飲	32.3%
美容時尚	22.8%
娛樂	15.7%
服務	14.2%
親子	8.3%
超市及大賣場	3.0%
展示廳	1.8%
酒店及服務式公寓	1.4%
其他	0.5%
<b>總計</b>	<b>100%</b>

辦公樓租戶組合  
於 2024 年 6 月 30 日

	按佔用建築面積
高科技及 TMT	20.6%
消費產品及服務	14.0%
銀行、保險及金融服務	12.8%
專業服務	11.0%
生物、製藥及醫療	8.8%
房地產和建築	8.1%
自動化及製造	7.3%
教育、文化和創新	5.4%
商務中心及共享工作間	3.7%
商業	2.9%
其他	5.4%
<b>總計</b>	<b>100%</b>

## 物業管理

我們為本集團物業組合中的商業物業以及由第三方擁有的若干商業及住宅物業提供優質的物業管理服務。2024年上半年，管理的商業及住宅物業總建築面積分別為410萬平方米及490萬平方米。

## 房地產資產管理

本集團為商業項目提供房地產資產管理服務。房地產資產管理服務包括但不限於可行性研究、租賃定位、租務、市場營銷及品牌、客戶和財務管理等。截至2024年6月30日，我們的資產管理項目包括企業天地5號和新天地湖濱道、南京國際金融中心、瑞虹天地的商業物業、太平洋新天地商業中心（第132及123號地塊），以及Inno未來城。截至2024年6月30日，本集團所管理項目的總估值為人民幣350億元，總建築面積為767,000平方米。

## 本集團項目及最新動態

### 上海太平橋：

上海太平橋乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，發展目標為保存區內歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。該項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8、10、13及14號線相連，面向高人氣的淮海中路商業區。本集團於1996年在太平橋展開多期發展計劃，包括多個商業、辦公樓及住宅地塊。上海太平橋匯聚各種商業及辦公物業，包括上海新天地、新天地時尚II、瑞安廣場、新天地廣場、企業天地5號及新天地湖濱道。我們的旗艦項目上海新天地坐落上海太平橋核心地帶。以保育文化古蹟為特色，現已成為著名地標，提供結合老上海文化及現代生活格調的多重體驗，為上海居民及訪客締造優越的生活空間。上海新天地繼續吸引來自全球各地的消費者及新租戶，亦是舉辦國際節慶及本地活動，如上海時裝週、新天地表演藝術節的熱門場地。

新天地時尚II的資產提升計劃已經完成，並於2023年1月以全新概念開業，以迎合不斷增加的年輕優質顧客對高格調生活的要求。截至2024年6月30日，該物業的出租率達88%。

太平洋新天地商業中心是一個商業綜合項目，包含三幢優質甲級辦公樓以及一個街頭風格的全天候購物及休閒／娛樂區。該項目包括三個地塊，即第123號地塊、第124號地塊和第132號地塊，總建築面積為274,000平方米。第132號地塊（太平洋人壽大廈）總建築面積30,000平方米已經於2023年竣工並交付予太平洋人壽。第123號地塊（T2大廈）及第124號地塊（T1大廈地下）已於2024年上半年完工。T1大廈地上部分及第123號地塊和第124號地塊的零售裙樓將分別在2024年下半年和2025年分階段落成營運。

### 虹橋天地：

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

### **瑞虹天地：**

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

### **蟠龍天地：**

蟠龍天地包括住宅地塊、文化康樂用地、餐飲和酒店發展項目，以及綠化和公眾休憩用地。項目位於上海青浦區，屬於虹橋中央商業區的一部分，鄰近上海地鐵17號線的蟠龍站，距離虹橋交通樞紐僅2個地鐵站或3公里之遙。蟠龍天地項目於2020年榮獲亞太區房地產領袖高峰會獎（MIPIM Asia Awards）的「最佳未來超大型項目」（Best Futura Mega Project）金獎。這是上海最成功的城中村改造項目之一，零售設施已於2023年4月底開幕，在開業的第一周錄得逾110萬訪客人次，而開業首兩個月則錄得約680萬訪客人次。龍蟠天地已成為長三角洲地區的嶄新文化地標，以及集文化遺產、現代生活格調及社區參與於一體的新景點。

### **創智天地：**

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

### **Inno 創智：**

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

### **鴻壽坊：**

鴻壽坊項目是一個市區重建項目，坐落於上海普陀區最具人氣的商業街長壽路路口。地塊距離上海最著名的中央商業區之一南京西路僅2公里，並可直達作為地鐵7號及13號線轉線站的長壽路站。該項目的商業物業包括建築面積48,000平方米的甲級辦公樓，另外14,000平方米則透過重建現存歷史建築物，發展為娛樂、餐廳及零售區域。該項目於2023年9月底開幕。

2023年12月，大家人壽保險股份有限公司旗下投資公司上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業（有限合夥）與本集團達成協議，購入鴻壽坊項目65%的股權，最終作價人民幣12.09億元。該交易已於2024年1月完成。

### **武漢天地：**

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

該項目經過成功的重新定位，優化了零售設施的租戶組合及餐飲服務，引入以年輕高端客戶為服務對象的新租戶。武漢天地已成為武漢的零售及社交熱點，為年輕的優質顧客群提供高格調的生活體驗。

該項目亦包括企業天地1號，這是一幢高層甲級辦公樓，樓高73層，於2021年9月完工。第一批租戶已於2022年開始入駐。

### **嶺南天地：**

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

### **重慶天地：**

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

該項目經重新定位，以年輕優質顧客為服務對象，錄得強勁租金增長，截至 2024 年 6 月 30 日出租率達 99%。重慶天地為附近辦公樓租戶及居民提供各種零售、餐飲和娛樂設施。

### **南京國際金融中心：**

本集團於 2021 年 2 月與高富諾集團聯合收購南京一項甲級地標式綜合用途物業，各佔 50%權益。南京國際金融中心主要包括一幢辦公大樓，其優質租戶組合包括大都會人壽、友邦保險及肯德基。

面對商業物業市場的重重挑戰，本集團將側重於改進本身的現有物業組合，致力提升以社區和文化為著眼點的競爭優勢。蟠龍天地和鴻壽坊的成功，證明本集團在打造文化地標方面的實力，使「城市微度假」成為促進可持續生活方式的新產品。隨著太平洋新天地商業中心即將竣工，我們相信這將進一步鞏固本集團在上海商業物業市場的領導地位。



## 財務回顧

2024年6月30日止6個月（「2024年上半年」），本集團**收入**下跌68%至人民幣20.73億元，而截至2023年6月30日止6個月（「2023年上半年」）則為人民幣64.31億元，主要由於已確認物業銷售下跌所致。在回顧期間沒有新的竣工及交付的住宅項目。

2024年上半年的**物業銷售**為人民幣1.43億元（2023年上半年：人民幣46.62億元），其中人民幣1.35億元（2023年上半年：人民幣43.46億元）來自蟠龍天地。

2024年上半年的**投資物業租金及相關收入**為人民幣12.57億元（2023年上半年：人民幣11.31億元），按年上升11%。增幅主要來自上海商業物業（尤其是於2023年4月底開幕的蟠龍天地）。

本集團上海物業的租金及相關收入上升15%至人民幣9.25億元（2023年上半年：人民幣8.01億元），佔總額74%（2023年上半年：71%）。2024年上半年本集團非上海物業的租金及相關收入為人民幣3.32億元（2023年上半年：人民幣3.30億元），維持穩定。

2024年上半年的**物業管理收入**上升11%至人民幣3.03億元（2023年上半年：人民幣2.73億元），其中人民幣2.25億元（2023年上半年：人民幣2.05億元）來自向商業物業提供服務，按年上升10%。餘下收入人民幣7,800萬元（2023年上半年：人民幣6,800萬元）則來自住宅物業。

來自建設業務的**建築收入**於2024年上半年增加至人民幣1.70億元（2023年上半年：人民幣1.45億元）。

2024年上半年的**毛利**因收入減少而下跌54%至人民幣13.55億元（2023年上半年：人民幣29.49億元），而**毛利率**則增長至65%（2023年上半年：46%），乃由於物業投資的毛利貢獻比例上升所致。

2024年上半年的**其他收入**增加47%至人民幣3.08億元（2023年上半年：人民幣2.10億元），主要包括銀行利息收入以及來自合營公司的利息收入。於2024年上半年確認來自向合營公司的貸款的利息收入有所增加。

2024年上半年的**銷售及市場開支**下跌50%至人民幣5,400萬元（2023年上半年：人民幣1.07億元），乃由於2024年上半年的物業銷售減少所致。

2024年上半年的**一般及行政開支**（包括已產生的員工開支、折舊費用及顧問費用）下跌23%至人民幣4.08億元（2023年上半年：人民幣5.30億元），主要由於有效成本控制所致。

2024年上半年，**投資物業的公平值減值**合共為人民幣3,300萬元（2023年上半年：人民幣8,800萬元）。上海投資物業組合錄得人民幣1,400萬元估值收益，收益被上海以外地區投資物業組合的重估虧損人民幣4,700萬元抵銷。有關該等物業的詳情，請參閱本報告「業務回顧」一節中的「投資物業」一節。

2024年上半年的**其他收益及虧損**錄得虧損淨額人民幣5,300萬元（2023年上半年：虧損淨額人民幣1.85億元），包括：

收益／（虧損）	2024年上半年 人民幣百萬元	2023年上半年 人民幣百萬元
對沖活動產生的成本	-	(8)
衍生金融工具公平值變動虧損	-	(163)
物業及設備撥備減值虧損	-	(68)
其他	(53)	54
<b>總計</b>	<b>(53)</b>	<b>(185)</b>

2024 年上半年的**應佔聯營公司及合營公司業績**錄得收益淨額人民幣 2.43 億元（2023 年上半年：收益淨額人民幣 6.89 億元）。2024 年上半年來自住宅項目的收益淨額（包括物業銷售以及節省建設成本最終結算及土地增值稅結算）為人民幣 2.35 億元（2023 年上半年：人民幣 7.64 億元），主要包括來自與瑞虹天地的大悅城合營項目的人民幣 1.21 億元（2023 年上半年：人民幣 6.81 億元）、來自瑞虹新城•臻庭（第 167A 號地塊，作為合營公司予以披露）的人民幣 8,000 萬元（2023 年上半年：無）、來自重慶合夥投資組合（作為聯營公司予以披露）的人民幣 900 萬元（2023 年上半年：人民幣 1.15 億元），以及來自光谷創新天地的人民幣 4,800 萬元（2023 年上半年：虧損人民幣 2,200 萬元）。來自商業物業的收益淨額合共為人民幣 800 萬元（2023 年上半年：虧損淨額人民幣 7,500 萬元），包括重估收益淨影響人民幣 1,600 萬元（2023 年上半年：虧損淨額人民幣 1,300 萬元）。

2024 年上半年的**財務費用**，包括**匯兌差額**合共為人民幣 10.76 億元（2023 年上半年：人民幣 10.68 億元），包括財務費用人民幣 9.90 億元（2023 年上半年：人民幣 10.47 億元）及匯兌虧損淨額人民幣 8,600 萬元（2023 年上半年：人民幣 2,100 萬元）。利息開支總額下跌 5%至人民幣 10.94 億元（2023 年上半年：人民幣 11.56 億元），乃由於 2024 年上半年債務平均成本下跌至 5.98%（2023 年上半年：6.55%）所致。其中 10%（2023 年上半年：9%）的利息開支，即人民幣 1.04 億元（2023 年上半年：人民幣 1.09 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 90%（2023 年上半年：91%）的利息開支與已落成物業的按揭貸款及一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。

2024 年上半年的**稅項**合共為人民幣 9,900 萬元（2023 年上半年：人民幣 9.57 億元），減少的原因是物業銷售利潤減少。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%的累進稅率徵收。

2024 年上半年的**期間溢利**為人民幣 1.83 億元（2023 年上半年：人民幣 9.13 億元）。

2024 年上半年**本公司股東應佔溢利**為人民幣 7,200 萬元（2023 年上半年：人民幣 6.18 億元）。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2024 年 人民幣百萬元	2023 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	72	618	(88%)
投資物業的公平值減值（扣稅）	37	80	
應佔聯營公司及合營公司業績			
— 投資物業的公平值（增值）／減值（扣稅）	(16)	13	
	<u>21</u>	<u>93</u>	
非控制權益	15	(13)	
估值變動影響的淨額	<u>36</u>	<u>80</u>	
重估前本公司股東應佔溢利	<u>108</u>	<u>698</u>	(85%)
本集團核心溢利	<u><u>108</u></u>	<u><u>698</u></u>	(85%)

2024 年上半年的**每股盈利**為人民幣 0.9 分，乃按 2024 年上半年已發行股份的加權平均數約 80.09 億股計算（2023 年上半年：每股盈利人民幣 7.7 分，按已發行股份的加權平均數約 80.09 億股計算）。

應付本公司股東的**股息**必須遵循優先票據及銀行借貸的若干契諾。

經考慮本期間本集團的財務表現及本集團於 2024 年 6 月 30 日的財務狀況，董事會不建議派發 2024 年中期股息（2023 年上半年：每股港幣 3.2 仙）。

## 重大出售

於 2023 年 12 月，本集團與上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業（有限合夥）訂立協議，以出售其於鴻壽坊的 65% 權益。股權出售已於 2024 年 1 月完成，經審核最終代價為人民幣 12.09 億元。根據協議，資產管理服務收入及表現評估機制與鴻壽坊的收入掛鉤。本集團與表現評估機制及其盈餘現金承諾相關的風險屬低。

## 流動性、資金結構及負債率

本集團於 2024 年 6 月 30 日的借貸結構概述如下：

	總計	一年內到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行及其他借貸－人民幣	13,443	1,605	1,350	5,165	5,323
銀行借貸－港幣	504	380	124	-	-
銀行借貸－美元	5,331	2,783	496	2,052	-
優先票據－美元	9,967	7,126	2,841	-	-
證券化安排收款－人民幣	4,338	40	40	210	4,048
<b>總計</b>	<b>33,583</b>	<b>11,934</b>	<b>4,851</b>	<b>7,427</b>	<b>9,371</b>

於 2024 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 105.43 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 89.17 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 30.88 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 31.72 億元）及僅能用於本集團指定項目的受限制銀行結餘人民幣 42.69 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 20.33 億元）。於 2024 年上半年，本集團償還借貸人民幣 45.4 億元（總額）。

於 2024 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額（優先票據、銀行及其他借貸以及證券化安排收款總和與銀行結餘及現金（包括抵押銀行存款及受限制銀行存款）兩者間的差額）為人民幣 230.40 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 230.16 億元），權益總額為人民幣 437.73 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 441.49 億元）。本集團於 2024 年 6 月 30 日的淨資產負債率（以負債淨額除以權益總額計算）53%（2023 年 12 月 31 日：52%）。

於 2024 年 6 月 30 日，港幣／美元借貸總額（包括有對沖及無對沖的金額）為人民幣 158.02 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 184.00 億元），佔借貸總額的 47%（2023 年 12 月 31 日：58%）。

於 2024 年 6 月 30 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 34.24 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 37.16 億元）。

## 抵押資產

於 2024 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 408.55 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 423.04 億元）的投資物業、物業及設備、使用權資產、應收賬款、銀行存款及附屬公司股權，以取得本集團合共人民幣 187.38 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 162.14 億元）的借貸。

## 資本及其他發展相關承擔

於 2024 年 6 月 30 日，本集團有合約的開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣 41.56 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 43.89 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。本集團將繼續以極審慎方式進行資本管理，並以穩健現金流量作為流動資金管理的首要目標。

## 匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣銀行借貸的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於 2020 年至 2021 年期間發行以美元計值的優先票據。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於 2024 年 6 月 30 日，本集團已訂立 1.04 億美元交叉貨幣掉期以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險。於有需要時本集團可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團大部分銀行借貸由最初還款期為 1 年至 15 年不等的項目建設浮息貸款及抵押浮息貸款構成。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 2024 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、擔保隔夜融資利率及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立交叉貨幣掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按擔保隔夜融資利率計算浮息率收取利息，並按名義總金額 1.04 億美元固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險。於有需要時本集團可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 2024 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，並利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 或有負債

於 2024 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 1.37 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 1.45 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。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2024年6月30日止6個月的未經審核綜合業績如下：

### 中期簡明綜合損益表

	附註	截至2024年6月30日止6個月 (未經審核)		截至2023年6月30日止6個月 (未經審核)	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
收入	4	2,281	2,073	7,237	6,431
銷售成本		(790)	(718)	(3,918)	(3,482)
毛利		1,491	1,355	3,319	2,949
其他收入	5	339	308	236	210
銷售及市場開支		(59)	(54)	(120)	(107)
一般及行政開支		(449)	(408)	(596)	(530)
投資物業的公平值減值額		(36)	(33)	(99)	(88)
其他收益及虧損	5	(59)	(53)	(208)	(185)
應佔聯營公司及合營公司業績		267	243	775	689
財務費用，包括匯兌差額	6	(1,184)	(1,076)	(1,202)	(1,068)
稅項前溢利	7	310	282	2,105	1,870
稅項	8	(109)	(99)	(1,077)	(957)
期間溢利		201	183	1,028	913
以下應佔：					
本公司股東		79	72	696	618
附屬公司的非控制股東		122	111	332	295
		201	183	1,028	913
本公司股東應佔每股盈利	10				
— 基本		港幣 1.0 仙	人民幣 0.9 分	港幣 8.7 仙	人民幣 7.7 分
— 攤薄		港幣 1.0 仙	人民幣 0.9 分	港幣 8.7 仙	人民幣 7.7 分

## 中期簡明綜合全面收益表

	截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)		截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
期間溢利	201	183	1,028	913
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	(96)	(88)	(718)	(638)
指定為現金流量對沖之對沖工具公平值變動的有效部分	30	27	75	67
因對沖工具由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(6)	(5)	(44)	(39)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面開支	26	24	(21)	(19)
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：				
轉撥自物業及設備至完成投資物業之物業重估盈餘，已扣稅	4	4	7	6
期間其他全面開支	(42)	(38)	(701)	(623)
期間全面總收入	159	145	327	290
以下應佔全面總收入／(開支)：				
本公司股東	36	33	(8)	(8)
附屬公司的非控制股東	123	112	335	298
	159	145	327	290

## 中期簡明綜合財務狀況表

	<i>附註</i>	2024年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2023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		49,639	49,604
於聯營公司的權益		8,632	8,932
於合營公司的權益		14,380	13,696
物業及設備		882	970
使用權資產		15	17
應收賬款、按金及預付款項	11	279	317
已抵押銀行存款		851	-
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		3	8
遞延稅項資產		66	230
其他非流動資產		61	67
		74,808	73,841
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		3,894	1,957
待售物業		920	1,069
應收賬款、按金及預付款項	11	1,407	3,164
聯營公司欠款		221	207
向合營公司的貸款／合營公司欠款		6,256	5,967
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		5	8
有關連公司欠款		409	406
合約資產		178	219
已抵押銀行存款		2,237	3,172
銀行結餘及現金		7,455	5,745
預繳稅項		128	79
分類為待售資產		2,457	5,164
		25,567	27,157
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	3,909	4,183
合約負債		4,099	4,005
銀行及其他借貸		4,768	8,410
優先票據		7,126	3,563
證券化安排收款		40	40
稅項負債		2,878	3,404
應付附屬公司非控制股東款項		35	58
應付聯營公司款項		181	593
合營公司所提供的貸款／應付合營公司款項		254	153
應付有關連公司款項		346	346
一項租金保證安排產生的負債		20	28
租賃負債		9	8
分類為待售資產相關負債		-	850
		23,665	25,641
<b>流動資產淨值</b>		1,902	1,516
<b>總資產減流動負債</b>		76,710	75,357

中期簡明綜合財務狀況表一續

	<i>附註</i>	<b>2024年6月30日</b> 人民幣百萬元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		14,510	9,266
優先票據		2,841	6,335
證券化安排收款		4,298	4,319
遞延稅項負債		4,665	4,677
應付賬款、已收按金及應計費用	12	690	696
一間聯營公司所提供的貸款		5,825	5,825
租賃負債		96	50
界定福利負債		9	9
衍生金融工具		3	31
		<hr/> <b>32,937</b> <hr/>	<hr/> 31,208 <hr/>
<b>股本及儲備</b>			
股本		146	146
儲備		38,327	38,717
		<hr/> <b>38,473</b> <hr/>	<hr/> 38,863 <hr/>
本公司股東應佔權益		<hr/> <b>38,473</b> <hr/>	<hr/> 38,863 <hr/>
非控制權益		<hr/> <b>5,300</b> <hr/>	<hr/> 5,286 <hr/>
<b>權益總額</b>		<hr/> <b>43,773</b> <hr/>	<hr/> 44,149 <hr/>
<b>權益及非流動負債總額</b>		<hr/> <b>76,710</b> <hr/> <hr/>	<hr/> 75,357 <hr/> <hr/>



中期簡明綜合財務資料附註：

## 1. 一般事項

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則附錄 D2 中適用的披露規定及國際會計準則理事會頒布的國際會計準則第 34 號「中期財務報告」而編製。中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表所需的全部資料及披露，且應與本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

## 2. 呈列

中期簡明綜合損益表以及中期簡明綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1003 元換算，及截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1253 元換算。

## 3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所用的會計政策與編製本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致，惟以下於本財政資料期間首次生效之經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）之採納除外。

國際財務報告準則第 16 號的修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第 1 號的修訂	負債分類為流動或非流動 （「2020 年修訂」）
國際會計準則第 1 號的修訂	附帶契諾的非流動負債 （「2022 年修訂」）
國際會計準則第 7 號及國際財務報告 準則第 7 號的修訂	供應商融資安排

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第 16 號的修訂列明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方一承租人之規定，以確保賣方一承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團並無附帶並非取決於國際財務報告準則第 16 號初始應用當日起發生的某一指數或比率的可變租賃付款之銷售及售後租回交易，故修訂不會對本集團財務狀況或表現造成任何影響。

### 3. 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：

- (b) 2020 年修訂澄清將負債分類為流動及非流動的規定，包括延遲清償權利的定義及延遲權利必須於報告期末方可存在。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償的可能性之影響。修訂亦澄清負債可以其本身的權益工具清償，且只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022 年修訂進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾當中，只有實體在報告日期或之前必須遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。就實體須於報告期後十二個月內遵守未來契諾的非流動負債，則須作出額外披露。

本集團已重新評估其於 2023 年及 2024 年 1 月 1 日的負債條款及狀況，並總結得出其負債分類為流動及非流動於初始應用修訂後維持不變。因此，修訂不會對本集團財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 國際會計準則第 7 號及國際財務報告準則第 7 號的修訂澄清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體應用修訂的首個年度報告期，無須就任何中期報告期披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故修訂不會對中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

#### 4A. 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	
	2024 年	2023 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	<u>143</u>	<u>4,662</u>
<b>物業管理：</b>		
物業管理費收入	<u>303</u>	<u>273</u>
<b>建築</b>	<b>170</b>	145
<b>其他</b>	<u>200</u>	<u>220</u>
	<u>816</u>	<u>5,300</u>
<b>地區市場：</b>		
上海	581	4,966
武漢	103	243
佛山	67	64
重慶	34	16
南京	31	11
	<u>816</u>	<u>5,300</u>
<b>收入確認時間點</b>		
於特定時間點	143	4,662
隨時間	<u>673</u>	<u>638</u>
	<u>816</u>	<u>5,300</u>

#### 4A. 收入資料—續

客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年	2023 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	143	4,662
<b>物業管理：</b>		
物業管理費收入	303	273
<b>建築</b>	170	145
<b>其他</b>	200	220
<b>客戶合約產生的收入</b>	<b>816</b>	<b>5,300</b>
<b>物業投資：</b>		
(物業投資分部)		
投資物業已收租金收入	1,108	1,020
租金相關收入	149	111
<b>總計</b>	<b>2,073</b>	<b>6,431</b>

#### 4B. 分部資料

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下四大主要報告分部：

物業發展	— 發展及銷售物業
物業投資	— 辦公室及商舖／商場出租
物業管理	— 提供物業日常管理服務
建築	— 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程

#### 4B. 分部資料—續

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	報告分部						綜合
	物業發展	物業投資	物業管理	建築	總計	其他	
	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
分部收入							
本集團分部收入	143	1,257	303	170	1,873	200	2,073
分部業績							
本集團分部業績	22	900	58	(1)	979	48	1,027
利息收入							287
應佔聯營公司及 合營公司業績							243
財務費用，包括 匯兌差額							(1,076)
其他收益及虧損							(53)
未分類收入							24
未分類開支							(170)
稅項前溢利							282
稅項							(99)
期間溢利							183

#### 4B. 分部資料—續

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	報告分部					其他	綜合
	物業發展	物業投資	物業管理	建築	總計		
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分部收入							
本集團分部收入	4,662	1,131	273	145	6,211	220	6,431
分部業績							
本集團分部業績	1,658	732	42	7	2,439	16	2,455
利息收入							188
應佔聯營公司及 合營公司業績							689
財務費用，包括 匯兌差額							(1,068)
其他收益及虧損							(185)
未分類收入							21
未分類開支							(230)
稅項前溢利							1,870
稅項							(957)
期間溢利							913

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

## 5. 其他收入、其他收益及虧損

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2023 年 人民幣百萬元 (未經審核)
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	63	108
向合營公司貸款的利息收入	224	80
政府補貼	8	17
其他	13	5
	<u>308</u>	<u>210</u>
<u>其他收益及虧損</u>		
對沖活動產生的成本	-	(8)
衍生金融工具公平值變動虧損	-	(163)
物業及設備撥備減值虧損	-	(68)
其他	(53)	54
	<u>(53)</u>	<u>(185)</u>

## 6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2023 年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	551	580
證券化安排收款之利息	92	41
一間聯營公司及一間合營企業所提供貸款之利息	113	109
優先票據之利息	289	387
租賃負債之利息開支	2	1
	<u>1,047</u>	<u>1,118</u>
利息開支總額		
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	(104)	(109)
	<u>943</u>	<u>1,009</u>
列入損益表之利息開支	86	21
匯兌虧損淨額	47	38
其他		
	<u>1,076</u>	<u>1,068</u>

## 7. 稅項前溢利

本集團稅項前溢利已扣除／（計入）：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年	2023 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	（未經審核）	（未經審核）
物業及設備折舊	45	61
使用權資產折舊	2	3
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及其他福利	11	29
	<u>13</u>	<u>31</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	412	528
退休福利成本	27	25
	<u>439</u>	<u>553</u>
僱員福利開支總額	452	584
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	(30)	(52)
	<u>422</u>	<u>532</u>
已售物業成本確認為開支	47	2,869
（撥回）／撥備待售物業減值虧損的淨影響 （包含在「銷售成本」中）	(6)	27
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	<u>1</u>	<u>3</u>



## 8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年	2023 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
香港利得稅		
— 當期支出	-	8
中國企業所得稅		
— 當期支出	116	348
遞延稅項		
— 當期 (抵免) / 支出	(73)	177
中國土地增值稅		
— 當期支出	7	294
中國預提所得稅		
— 當期支出	49	130
	<u>99</u>	<u>957</u>

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

本集團各中國公司的期內估計應課稅溢利已按適用所得稅率 25% 就中國企業所得稅作出撥備。

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

## 9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年	2023 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
已支付 2023 年末期股息每股港幣 5.8 仙 (2023 年：已支付 2022 年末期股息每股港幣 6.4 仙)	423	466

經考慮本期間本集團的財務表現及本集團於 2024 年 6 月 30 日的財務狀況，董事會不建議派發 2024 年中期股息 (2023 年上半年：每股港幣 3.2 仙)。

## 10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利	截至 6 月 30 日止 6 個月		
	2024 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2023 年 人民幣百萬元 (未經審核)	
計算每股基本／攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔期間溢利	72	618	
<b>股份數目</b>			
		截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2024 年 百萬 (未經審核)	2023 年 百萬 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註(a))	8,009	8,009	
潛在攤薄普通股股份的影響	-	-	
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,009	8,009	
每股基本盈利 (附註(b))	人民幣 0.9 分 港幣 1.0 仙	人民幣 7.7 分 港幣 8.7 仙	
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 0.9 分 港幣 1.0 仙	人民幣 7.7 分 港幣 8.7 仙	

附註：

- 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的 17,710,250 股（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：17,710,250 股）股份後計算得出。
- 以上以港幣列示的金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1003 元及截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1253 元換算。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	2024年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款 (附註(b))		
– 應收租金	279	317
即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款 (附註(b))		
– 應收租金	120	112
– 商品和服務	225	250
– 經營租賃應收款項	82	65
拆遷費用的預付款項 (附註(a))	336	2,119
出售一間聯營公司及一間合營公司的應收款項	19	19
其他按金、預付款項及應收款項	581	578
可收回增值稅	44	21
	<u>1,407</u>	<u>3,164</u>

附註：

- (a) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。
- (b) 貿易應收賬款包括：
  - (i) 根據有關買賣協議條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
  - (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的經營租賃應收款項；
  - (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項；及
  - (iv) 應收租金來自免租期，並於租期按直線法計算及攤銷。

於 2024 年 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 2.25 億元及人民幣 2.50 億元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣 7.06 億元（2023 年：人民幣 7.44 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 61%（2023 年：66%）未逾期，17%（2023 年：25%）的逾期天數少於 90 日，22%（2023 年：9%）的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 1.57 億元（2023 年：人民幣 6,800 萬元）逾期已超過 90 日或更長時間，本公司董事根據每名客戶的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2024年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2023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	1,399	1,817
土地及應付拆遷成本	787	742
契稅及其他應付稅項	91	93
投資物業租金的已收按金及預收款項	421	443
應付增值稅	57	50
合約負債產生的增值稅	246	240
其他應付賬款及應計費用	908	798
	<u>3,909</u>	<u>4,183</u>
非即期部分包括以下項目：		
投資物業租金的已收按金及預收款項	590	551
其他應付賬款	100	145
	<u>690</u>	<u>696</u>

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 13.99 億元（2023 年：人民幣 18.17 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 96%（2023 年：83%）的賬齡少於 30 日，2%（2023 年：14%）的賬齡介乎 31 日至 90 日，2%（2023 年：3%）的賬齡超過 90 日。

## 13. 報告期後事項

於 2024 年 8 月，本集團悉數償還本金總額 5 億美元的優先票據，孳息率為每年 6.15%。

## 市場展望

全球經濟於 2024 年上半年維持穩定增長、通脹放緩，發達國家及亞洲的貿易動力有所改善。中東及烏克蘭軍事衝突持續升溫，及美國家庭消費和就業增長放緩，導致金融市場波動加劇，提高了美聯儲在 9 月減息的可能性。保護主義日益抬頭及地緣政治局勢緊張，引發市場對地緣經濟分裂及國際紛爭的擔憂。鑒於貿易緊張加劇及政策不確定性增加，世界銀行預測 2024 至 2026 年全球經濟增長將穩定在 2.7%，低於新冠疫情爆發前十年的 3.1% 年均增長率。

中國的國內生產總值（GDP）增速從 2024 年第一季度的 5.3% 放緩至 2024 年第二季度的 4.7%。2024 年上半年，工業生產及出口分別錄得 3.6% 及 6.0% 的穩健升幅，為經濟增長帶來支持。強勁的外部需求，令中國 6 月份貿易順差上升至歷年新高，達到人民幣 2,896 億元。相比之下，由於收入增長放緩及家庭消費信心疲弱，國內消費依然疲軟，上半年的零售銷售額僅上升 3.7%。7 月，中國共產黨第二十屆中央委員會第三次全體會議（三中全會）承諾致力實現高品質發展，全面深化改革應對經濟挑戰、改善人民生活。政府將實施政策提高居民收入份額，以提振內需並重新平衡國內消費成為驅動經濟的先決條件。

房地產市場長期的深度調整，已成為拖累經濟增長的主要因素。房地產投資 2022 年及 2023 年分別萎縮約 10% 後，於 2024 年上半年又下跌了 10.1%。中央和地方政府都推出了全面的寬鬆政策以穩定房地產行業。金融監管機構啟動了白名單計劃，為未完工的預售房屋提供融資，並安排高達人民幣 5,000 億元供地方政府收購房屋庫存，將其改造作為保障性住房。為提振需求，當局進一步下調首付比例和房貸利率，並放寬了包括一線城市及主要城市的購房限制。在這些支持性政策的推動下，7 月份的住房銷售額和面積呈現初步回穩的跡象。

上海商業辦公樓市場面對激烈競爭，迫使業主降低租金以吸引租戶。根據仲量聯行（JLL）的資料，2024 年第二季度甲級辦公樓淨吸納量為 115,700 平方米，而第一季度為 58,500 平方米，平均租金環比下跌 4.3% 至每日每平方米人民幣 6.6 元。面對下半年龐大的潛在供應，業主渴望把握企業的辦公升級需求，通過提供優惠條件吸引從非核心地區搬遷到中心區域的租戶。在這個趨勢下，上海甲級辦公樓的租金在短期內下行壓力仍將持續。

JLL 的資料顯示，上海的零售物業市場於 2024 年第二季度錄得 2,300 平方米的淨吸納量，扭轉了前幾個季度的跌勢，市場空置率改善為 7.1%。新的租賃需求主要來自餐飲、運動服裝和快時尚行業。隨著戶外運動日益流行，國際運動品牌加強了在上海的業務發展，並擴大開設新的零售店。同時，在中國入境免簽計劃的推動下，國際旅客到訪量較一年前增加了近三倍。外國遊客的湧入，將為餐廳、快時尚及折扣零售店帶來消費客流。然而，上海零售物業市場目前面臨的挑戰包括進一步放緩的總體消費與高端商品境外消費持續流出，預計這將對商業零售物業租金構成壓力。根據 JLL 資料及預測，上半年上海零售市場物業租金較去年底下行 1.2%，預計下半年有望保持穩定。

2024 年上半年，上海經濟增速放緩至 4.8%，零售消費支出面臨下行壓力。儘管房地產市場大幅下滑，上海高端住宅物業仍然是一個具有吸引力的資產類別，銷量保持穩定，房地產投資也實現了 8.4% 的穩健增長。上海的先導產業，包括集成電路、人工智能及生物醫藥保持強勁，其中集成電路行業取得 6.1% 的增長。市政府實施了新的政策措施支持「五大新城」的發展，專注於發展高新技術產業，並計劃加快軌道交通的建設，目標是將新城到市中心的交通時間縮短至 45 分鐘以內。

2024 年上半年，重慶經濟發展動力回升，GDP 實現了 6.1% 的增長，達到人民幣 15,138 億元。建設中的成渝地區雙城經濟圈將促進當地產業升級，支援高品質的區域協調發展。政府公佈了成渝經濟圈的重大專案列表，計劃總投資人民幣 3.6 萬億元。2024 年上半年，重慶的商品零售額增加 3.9% 至人民幣 7,685 億元。產業轉型和升級加速了高科技產業發展，新能源汽車產量增長一倍，使重慶成為中國汽車產業的領先城市。

2024 年上半年，在工業增加值上升 7.6% 及商品零售額增長 5.6% 推動下，武漢錄得 5.3% 的 GDP 增長。該市的固定資產投資在上半年增加 2.6%，但房地產投資則下跌了 4.4%。武漢對人才依然極具吸引力，在過去三年有 96 萬大學畢業生留在當地發展。該市已被指定為無人駕駛計程車的試驗區，符合其成為國家級科技創新中心的目標。武漢希望推動智慧製造的發展，將舉辦多個國際活動，包括智慧建造大賽、智慧城市及智慧建築工業博覽會等。

佛山飽受房地產市場低迷的衝擊，導致 2024 年上半年 GDP 增速下降至 1.7%。雖然面對強勁的經濟逆風，製造業投資仍實現了 7.9% 的穩定增長。憑藉豐富的歷史底蘊和文化資源，佛山的文化和旅遊產業具有深厚的發展前景。為提升生產力，政府將驅動資源投入到包括生物醫藥、新能源、新材料、高端設備等高科技製造業。到 2026 年，這些產業將建成 100 個具備全面公共服務功能的平台試點。

2024 年上半年，南京實現了 4.4% 的 GDP 增長，商品零售額上升 3.4%，服務業增加值增長 4.6%。旅遊業仍然是南京的經濟亮點，近年一直被評為國內旅遊度假的首選目的地。政府致力探索房地產市場下行的對策。上半年，南京房地產投資收縮 9.5%，但基建投資取得 11.2% 的增長。市政府承諾進一步改善營商環境，支援並引進資金到量子計算技術、人工智能及第三代半導體等高科技產業。

三中全會制定了中國的發展藍圖，將透過深化經濟體制改革來實現中國式現代化。面對金融市場大幅波動及地緣政治持續緊張的形勢，中央政府力求實現全年 5% 的經濟增長目標，預計下半年將出台更多積極的逆週期政策，以支持家庭消費並穩定房地產市場。當前房地產融資依然緊縮，企業債務重組過程仍需要較長時間。有鑑於此，我們將密切注視市場形勢，並採用輕資產策略，審慎地尋找合適的發展機會。

## 中期股息

經考慮本期間本集團的財務表現及本集團於 2024 年 6 月 30 日的財務狀況，董事會不建議派發截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息（2023 年：每股港幣 3.2 仙）。

## 購買、出售或贖回/註銷上市證券

於截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 企業管治

本公司會不時檢討其企業管治實務，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄 C1 所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）中所載列的所有適用守則條文，及追貼其最新發展。於截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用守則條文，惟下文所列的偏離除外。

企業管治守則的守則條文 C.1.6 條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。本公司獨立非執行董事沈達理先生因其他事務而未能出席於 2024 年 5 月 28 日舉行之股東周年大會（「2024 年股東周年大會」）。除上述外，所有獨立非執行董事均出席了 2024 年股東周年大會。

審核及風險委員會已審閱本集團截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則和常規及內部監控系統。審核及風險委員會對所採納的會計處理方式並無異議。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 C3 所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

## 僱員及薪酬政策

於 2024 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 2,982 人（2023 年 12 月 31 日：3,054 人），其中包含物業管理人員 1,517 人（2023 年 12 月 31 日：1,548 人），建築及裝修業務人員 131 人（2023 年 12 月 31 日：139 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。

## 安永會計師事務所之工作範疇

本公佈內有關於 2024 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表及相關附註所列數字，乃從本集團本期的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。本集團核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對本集團截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月期間未經審核簡明綜合財務報表進行了審閱。



## 向持份者致謝

對於董事會同寅在過去幾個月提供的睿智意見，以及管理團隊和全體員工的辛勤付出，本人謹致衷心謝意。我亦感謝股東、業務夥伴和客戶的不懈支持。雖然前路未必一片坦途，但我們已做好準備，繼續推動業務向前，取得積極進展。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，2024年8月30日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生（主席）、羅寶瑜女士（副主席）、王穎女士（行政總裁）及孫希灝先生（財務總裁及投資總裁）；以及本公司之獨立非執行董事為白國禮教授、黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、蘇錦樑先生及黎韋詩女士。

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

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

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會條件以及競爭，包括物業市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；
- 2019冠狀病毒病的影響；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

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

\* 僅供識別