



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

INTERIM REPORT 2024  
二零二四年度中期業績報告



**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 股份代號 272

## CONTENTS 目錄

2	Chairman's Statement 主席報告	58	Directors' Interests in Securities 董事於證券的權益
6	Management Discussion and Analysis 管理層討論與分析	60	Substantial Shareholders' Interests in Securities 主要股東於證券的權益
29	Independent Review Report 獨立審閱報告	61	Share Option Scheme and Share Award Schemes 購股權計劃及股份獎勵計劃
30	Interim Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 中期簡明綜合損益表	62	Corporate Governance 企業管治
31	Interim Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income 中期簡明綜合全面收益表	64	Purchase, Sale or Redemption/ Cancellation of Listed Securities 購買、出售或贖回/註銷上市證券
32	Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position 中期簡明綜合財務狀況表	64	Disclosure Under Rule 13.21 of the Listing Rules 根據上市規則第 13.21 條作出的披露
34	Interim Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity 中期簡明綜合權益變動表	65	Changes In Information of Directors Under Rule 13.51b(1) of the Listing Rules 根據上市規則第 13.51B(1) 條披露有關董事資料 之變動
36	Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 中期簡明綜合現金流量表	65	Employees and Remuneration Policy 僱員及薪酬政策
38	Notes to Interim Condensed Consolidated Financial Information 中期簡明綜合財務資料附註	66	Corporate Information 公司資料
58	Interim Dividend 中期股息		

# 中國領先的 城市發展解決方案提供者

瑞安房地產(股份代號：272)是中國領先的城市發展解決方案提供者，為瑞安集團成員之一，主要經營物業開發、物業投資及管理兩大業務板塊。作為開發和運營卓越可持續社區的先鋒，公司將文化、社交和可持續理念融入城市發展中。

截至2024年6月30日，公司土地儲備的總建築面積為830萬平方米，包括600萬平方米的可供出租及可供銷售面積，230萬平方米的會所、停車場和其他設施，分佈於五個中國主要城市的核心地段，合共十四個發展項目。公司也是上海最大型的私營商業物業業主和管理者之一，在上海擁有總值人民幣790億元的商業資產組合。

公司於2004年成立，並於2006年在香港聯合交易所上市。瑞安房地產獲納入恒生綜合指數、恒生綜合行業指數—地產建築業、彭博性別平等指數以及彭博ESG Score Universe。





羅康瑞  
主席

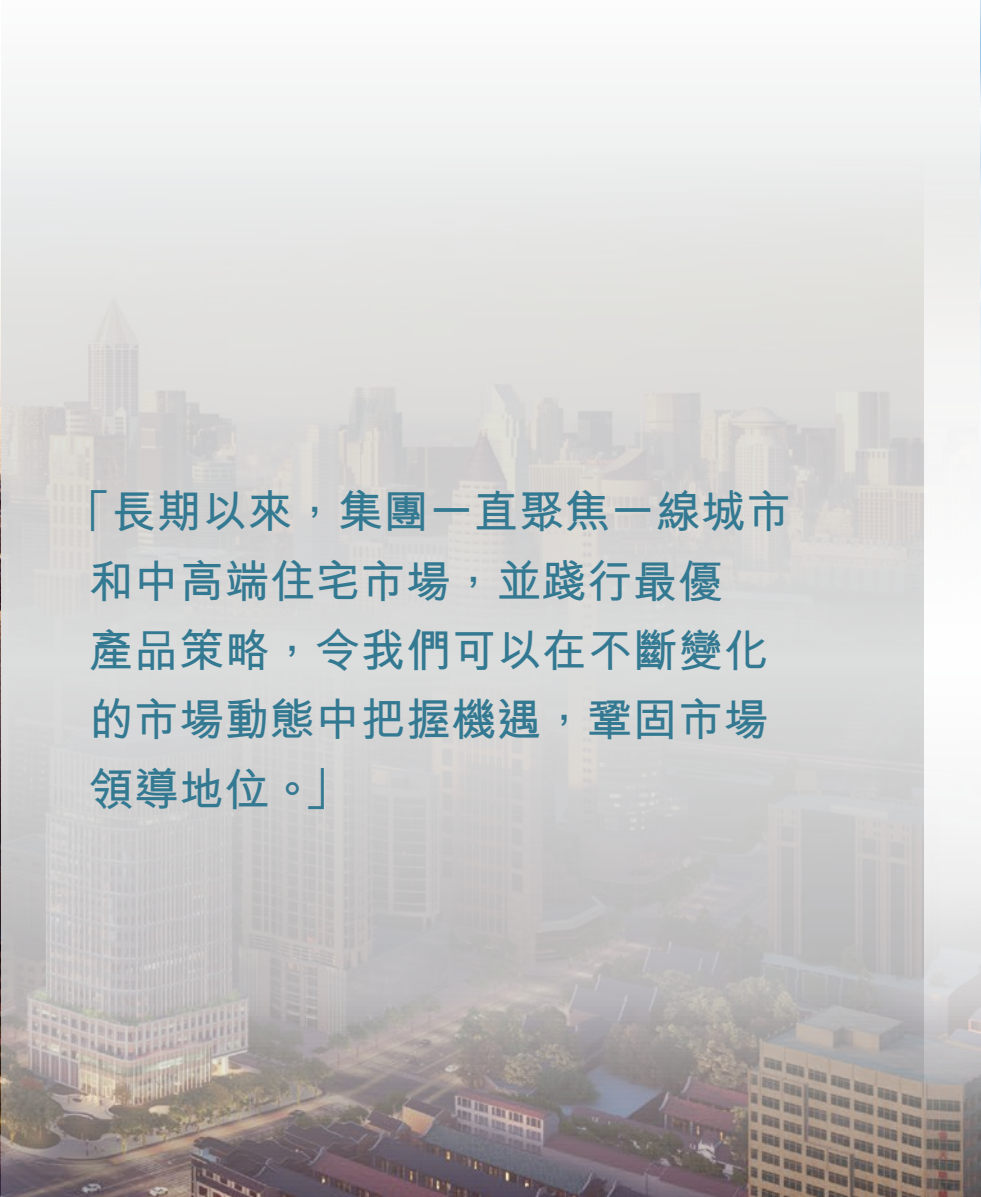
2024年上半年，中國經濟及房地產行業繼續處於調整期，經營環境依然極具挑戰。加之緊張的地緣政治局勢和疲弱的消費信心，導致中國房地產市場整體低迷。

儘管宏觀經濟形勢嚴峻，集團於2024年首六個月仍能錄得溢利人民幣1.83億元，其中股東應佔溢利為人民幣7,200萬元。由於集團新住宅項目落成量不足，拖累物業銷售額，導致淨利潤按年大幅下跌。截至2024年6月30日，集團的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。

考慮到集團期內財務表現以及截至2024年6月30日之財務狀況，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）。

## 上海高端住宅市場表現亮眼

中國房地產行業正在經歷重大的結構性調整，尚未出現明顯復甦的跡象。與2023年和2021年同期相比，2024年上半年的全國住宅銷售總面積分別下降22.2%和49.3%。為了刺激需求，減少庫存，政府在國家和地方層面出台了一系列放鬆政策。限購令的放寬、按揭利率及首付比例前所未有的大幅下調，在一定程度上提振了市場信心，但政策效應能否令市場得到持續改善，仍尚待觀望。然而，上海高端住宅市場走出了一枝獨秀的獨立行情。2024年上半年，上海總價超過人民幣2,000萬元的住宅一手銷售量達2,853套，較2023年同期增長57.8%。銷量激增的



「長期以來，集團一直聚焦一線城市和中高端住宅市場，並踐行最優產品策略，令我們可以在不斷變化的市場動態中把握機遇，鞏固市場領導地位。」

主要原因是人們對更好的居住環境和生活品質的強勁需求，以及上海對本地乃至全國各地高淨值人群歷久不衰的吸引力。

長期以來，集團一直聚焦一線城市和中高端住宅市場，並踐行「Best-in-Class」的最優產品策略，令我們可以在不斷變化的市場動態中把握機遇，鞏固市場領導地位。自2002年至今，翠湖天地系列的成功進一步提升了集團在上海高端市場的影響力與品牌價值，為我們創造了更多機會依托輕資產策略不斷擴大市場份額。

目前，集團的兩個高端住宅項目——翠湖天地六期和翠湖濱江，將如期於2024年下半年推售。翠湖天

地六期位處上海新天地社區，擁有無可比擬的新天地綠地和太平湖景觀。作為翠湖系的最新作品，它不僅將以超高層重塑浦西天際綫，亦將以超高品質和富有想象力的空間創意，樹立優雅生活的典範，再次成為高端住宅市場的標杆。立足於上海新天地社區，翠湖天地系列產品一直吸引大批忠誠客戶，翠湖天地六期將會是今年最受市場期待和追捧的樓盤，預計將為下半年的合約銷售做出重大貢獻。位於黃浦江左岸的風貌類花園別墅項目翠湖濱江，則將翠湖品牌拓展至更廣闊的市場。我們相信，這兩個項目將進一步夯實我們在上海高端住宅市場的領導地位。



## 穩健的商業物業組合

上半年，集團的租金及相關收入(包括合營公司及聯營公司)總額增長16%。在租賃市場競爭激烈的情況下，我們努力保持商業物業的高出租率。截至2024年6月30日，集團旗下零售物業和成熟辦公樓的平均出租率分別為93%及91%，表現穩健。集團擅長以文化、自然和社交為核心的內容創新，推動旗下商業物業組合獲取高出租率和穩定的租金收入。

以創新生活方式打造的蟠龍天地自開業以來一直廣受好評，印證了集團在城市更新領域多元商業營造方面的專長。該項目以首創的「Urban Retreat城市微度假」概念，將江南傳統文化與現代生活融為一體，成功將江南水鄉煥新為一個現代化地標。開業一周年，蟠龍天地的累計客流已超過2,500萬人次，今年五一假期的銷售額更超過人民幣2,500萬元，使之成為上海最受歡迎的「Urban Retreat城市微度假」目的地。

因應城市發展需要及消費趨勢變化，上海新天地正進行版圖擴容與功能升級。作為上海新天地社區最新成員，太平洋新天地商業中心是在建中的一個大型商業項目，它由三座辦公樓和一個零售商業體——太平洋新天地Xintiandi Galleria組成。2023年，T3辦公樓已落成並全面投入營運。T2辦公樓已於今年5月竣工，憑藉優越的地理位置和高質素的辦公環境而備受租戶青睞，截至2024年8月30日，其出租率已達65%。250米的超高層辦公樓T1將按計劃於今年下半年竣工，2025年亦將迎來太平洋新天地Xintiandi Galleria的開業。以「在地新生」為理念的太平洋新天地Xintiandi Galleria將傳承上海新天地的基因，它不僅延續了當地街區肌理及文脈，更將通過一系列世界

級的文化內容，為消費者提供高品質的生活體驗。該項目的一大特色是擁有上海最大、面積達6,500平方米的超維度全景天幕，突破室內外及天氣限制，打造24小時全天候多元活力中心。太平洋新天地商業中心將為上海新天地增加零售和辦公出租面積，不斷為集團創造新的經常性租金收入來源。

## 可持續發展新舉措

2024年集團推行多項舉措，繼續實踐對「成為卓越可持續城市社區先鋒」的承諾。

秉持「5C可持續發展戰略」，我們將企業的可持續發展目標細化並分解至各部門、各項目，推動具體行動的開展及目標的落實。我們新推出的生物多樣性政策及多元與共融政策，進一步強化了集團為自然環境和工作場所提升福祉的承諾。最近，我們亦建立了一個可持續發展數據系統，用於收集、追蹤5C數據，它不僅提升了數據可追溯性和透明度，改善數據收集效率，更能有效管理關鍵指標，協助管理團隊制定可持續發展決策。

為繼續應對氣候變化，自2024年7月1日起，上海新天地的所有運營物業已實現100%使用可再生能源電力，成為上海首個綠電全覆蓋的都心區商業綜合體，標誌著集團可持續發展進程中的又一重要里程碑。

我們在可持續發展方面取得的進展及成就為集團贏得了諸多讚譽。今年上半年，我們榮獲碳信息披露項目(Carbon Disclosure Project)頒發的「氣候變化領導力獎」，肯定了集團在氣候披露領域的領先實踐，以及在減碳方面的卓越成果。此外，我們還連續第二年榮登《財富》中國ESG影響力榜。

今年下半年，集團將重點推進氣候風險評估。我們已開始檢視集團運營的所有資產，系統地評估其面對實體氣候風險時的抵抗力，比如面對特大降雨及高溫熱浪在內的極端天氣時的抵禦措施和應對方案。同時，我們亦針對不同情況下氣候變化給集團帶來的轉型風險進行全面評估。

## 資本管理與展望

自2021年房地產行業爆發信貸危機以來，中國開發商幾乎完全被境外貸款市場拒之門外。因此，集團一直以確保充足的流動性作為首要任務。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。我們在積極履行財務責任的同時，還不斷拓展包括發行商業房地產抵押貸款支持證券及資產處置在內的融資渠道，以提升流動性。這不僅印證了集團旗下資產的優良質素，更彰顯了我們資本管理能力，以及對所有持份者的承諾。

由於中國房地產市場的復甦過程或會較為緩慢，境外貸款市場亦在一段時間內仍將存在失衡。我們預期房地產行業的整體流動性可能仍然緊絀，因此集團對短期業務前景持審慎態度。集團將繼續審慎管理財務、不斷評估市場形勢，採取最合適的債務管理策略，以平衡持份者的最佳利益。

憑藉「Urban Retreat城市微度假」項目的成功經驗，我們將有能力在長三角和大灣區的「城中村」改造浪潮中把握先機。集團在城市更新方面亦擁有獨特專長與卓越往績，更將吸引更多有實力的策略夥伴以及高潛質的項目合作。

市場環境頗具挑戰，擁有一支經驗豐富、能力出眾的管理團隊至關重要。在擔任執行董事期間，羅寶瑜女士已經展現了卓越的領導才能，推動集團戰略願景貫徹執行。自2024年5月28日起，羅女士已獲委任為董事會副主席，協助本人領導董事會，制定集團戰略方向。我對羅女士充滿信心，她將為集團注入新的活力，並期待她與管理團隊繼續攜手帶領集團砥礪前行，穿越周期。

## 向持份者致謝

對於董事會同寅提供的睿智意見，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，但我相信集團能克服挑戰，繼續取得積極進展。

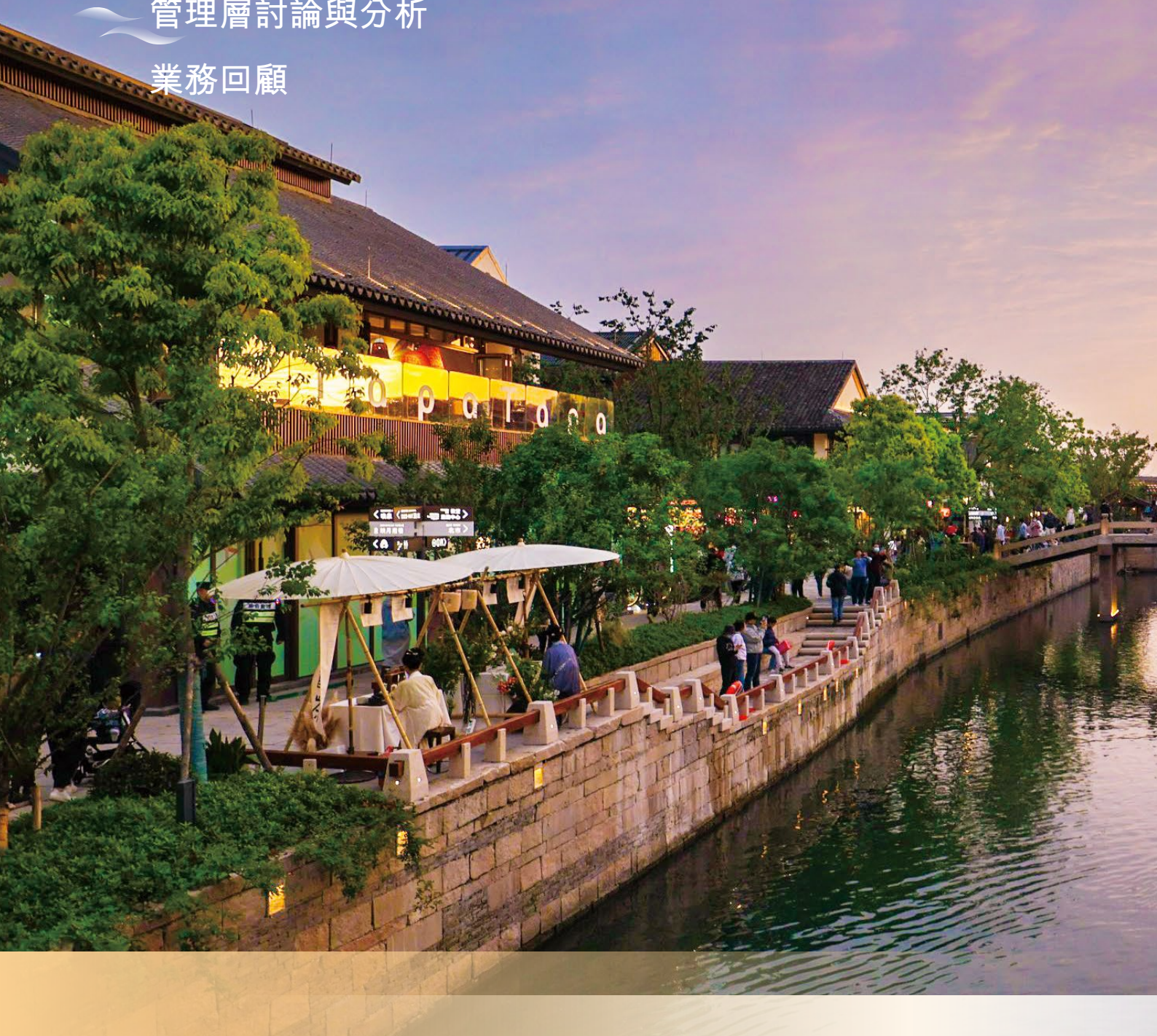


羅康瑞

主席

香港，2024年8月30日

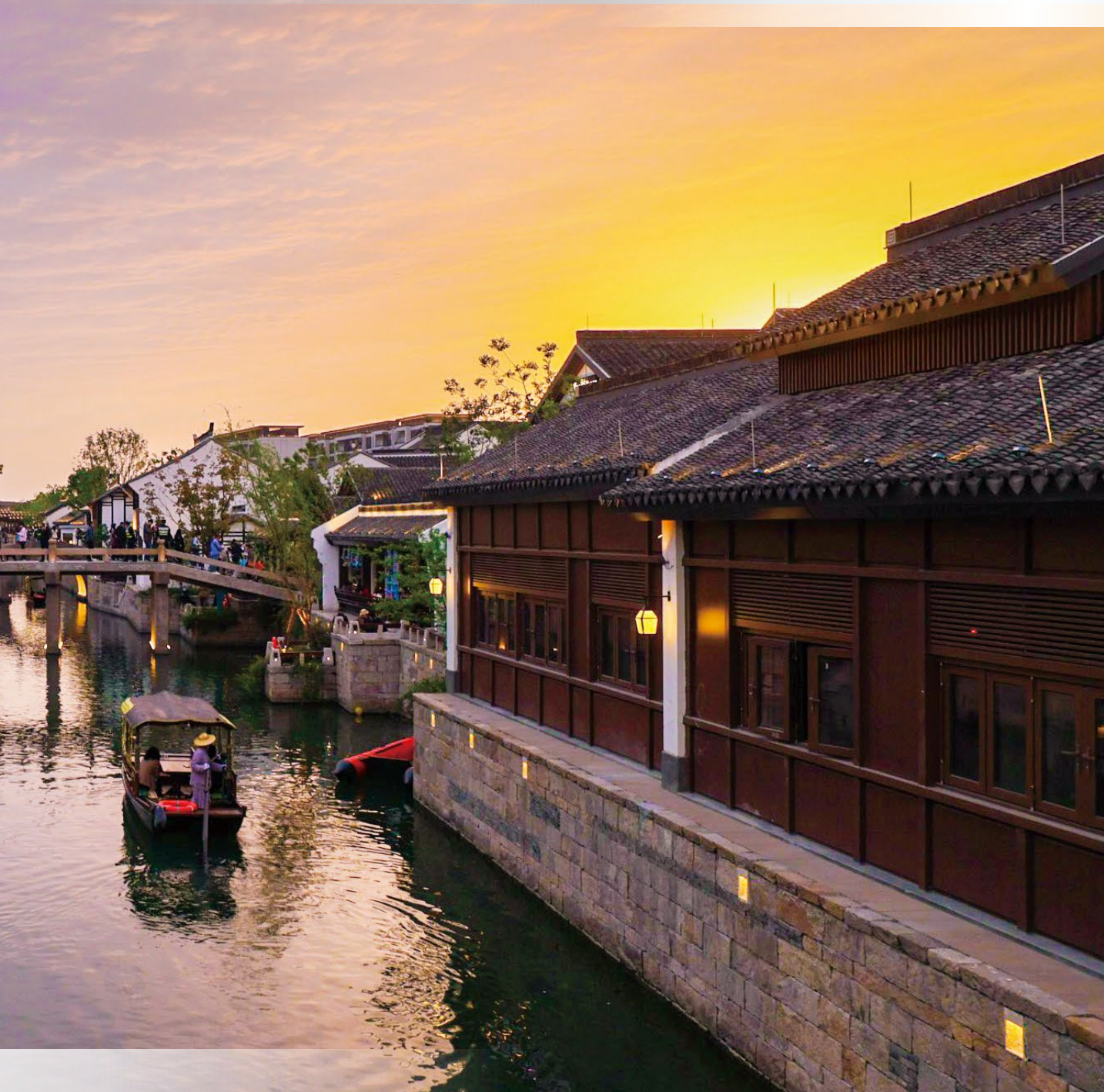




**在極具挑戰性的市場環境下保持盈利：**2024年上半年，中國經濟及房地產行業持續面臨挑戰。經濟繼續處於調整期、廣泛地區陷入地緣政治緊張局勢，以及消費信心不振，導致中國房地產市場活動低迷。儘管宏觀經濟狀況嚴峻，本集團於2024年首六個月仍能錄得溢利人民幣1.83億元，其中股東應佔溢利人民幣7,200萬元。儘管如此，淨利潤仍按年大幅下跌，主要是由於新住宅項目落成量不足，因而拖累物業銷售額。

**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。





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>			397		
<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：

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。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	已售建築面積	平均售價	合約銷售	已售建築面積	平均售價
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米
<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>2</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：

- 1 本集團持有該物業49.5%的權益。
- 2 本集團持有該物業49%的權益。
- 3 代表規劃預售建築面積與實際建築面積之間的差額。
- 4 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 平方米	估計 可供銷售資源總額 人民幣十億元	本集團權益	估計應佔銷售額 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：

- 1 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。
- 2 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：

1 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。

2 酒店用途。

## 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	2024年	2024年	公平值	本集團
		上半年 公平值增加/(減少)	6月30日 賬面值	增加/(減少) 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
<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
<b>小計</b>	<b>2,333,000<sup>1</sup></b>	<b>(227)</b>	<b>86,935</b>	<b>(0.3%)</b>	<b>57,807</b>
<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
<b>小計</b>	<b>398,000</b>	<b>109</b>	<b>13,168</b>	<b>0.8%</b>	<b>4,680</b>
<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
<b>小計</b>	<b>22,000</b>	<b>(6)</b>	<b>120</b>	<b>(5.0%)</b>	<b>110</b>
<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：

1 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脚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 人民幣百萬元		變動 %	出租率		變動 百分點
			2024年 上半年	2023年 上半年		2024年 6月30日	2023年 12月31日	
<b>上海太平橋</b>								
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	<b>235</b>	209	12%	<b>94%</b>	97%	(3)
新天地時尚II	零售	26,000	<b>34</b>	35	(3%)	<b>88%</b>	91%	(3)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓/零售	53,000	<b>67</b>	75	(11%)	<b>97%</b>	91%	6
企業天地5號、新天地湖濱道	辦公樓/零售	79,000	<b>114</b>	118	(3%)	<b>90%</b>	93%	(3)
太平洋新天地商業中心 第132號地塊	辦公樓	30,000	<b>58</b>	-	n/a	<b>100%</b>	100%	-
<b>瑞虹天地</b>								
月亮灣、星星堂、 瑞虹坊、太陽宮	零售	296,000	<b>171</b>	167	2%	<b>89%</b>	86%	3
瑞虹企業天地	辦公樓	145,000	<b>50</b>	36	39%	<b>53%</b>	39%	14
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	<b>247</b>	204	21%	<b>94%</b>	92%	2
創智天地	辦公樓/零售	252,000	<b>245</b>	225	9%	<b>93%</b>	95%	(2)
Inno 創智	辦公樓/零售	45,000	<b>32</b>	32	-	<b>90%</b>	93%	(3)
蟠龍天地	零售	42,000	<b>58</b>	21	176%	<b>92%</b>	87%	5
鴻壽坊 <sup>1</sup>	辦公樓/零售	62,000	<b>52</b>	-	n/a	<b>95%</b>	93%	2
武漢天地	辦公樓/零售	402,000	<b>185</b>	188	(2%)	<b>68%</b>	63%	5
嶺南天地	辦公樓/零售	158,000	<b>112</b>	108	4%	<b>92%</b>	93%	(1)
重慶天地	零售	128,000	<b>35</b>	34	3%	<b>99%</b>	97%	2
南京國際金融中心	辦公樓/零售	100,000	<b>69</b>	63	10%	<b>84%</b>	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：

- 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。
- 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。蟠龍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周期工作間解決方案。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。





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	會所、停車場 及其他設施	總計
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式 公寓			
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	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>
<b>小計</b>	<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>
<b>小計</b>	<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>
<b>小計</b>	<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：

- 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、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。
- 2 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。
- 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。
- 5 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。
- 6 本集團持有第167B號地塊49.00%的權益。



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)承諾致力實現高質量發展，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。武漢希望推動智能製造的發展，將舉辦多個國際活動，包括智能建造大賽、智慧城市及智能建築工業博覽會等。

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。政府致力探索應對房地產市場低迷的對策。上半年，南京房地產投資收縮20.3%，及工業投資下跌7.7%。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。



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。

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	
	21	93	
非控制權益	15	(13)	
估值變動影響的淨額	36	80	
重估前本公司股東應佔溢利	108	698	(85%)
<b>本集團核心溢利</b>	<b>108</b>	<b>698</b>	<b>(85%)</b>

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)。

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)。

### 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
總計	33,583	11,934	4,851	7,427	9,371

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結餘)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。





# 獨立審閱報告



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 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57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2024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  
2024年8月30日

# 中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止6個月

	附註	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)
收入	3A	<b>2,073</b>	6,431
銷售成本		<b>(718)</b>	(3,482)
毛利		<b>1,355</b>	2,949
其他收入	4	<b>308</b>	210
銷售及市場開支		<b>(54)</b>	(107)
一般及行政開支		<b>(408)</b>	(530)
投資物業的公平值減值額	10	<b>(33)</b>	(88)
其他收益及虧損	4	<b>(53)</b>	(185)
應佔聯營公司及合營公司業績		<b>243</b>	689
財務費用，包括匯兌差額	5	<b>(1,076)</b>	(1,068)
稅項前溢利	6	<b>282</b>	1,870
稅項	7	<b>(99)</b>	(957)
期間溢利		<b>183</b>	913
以下應佔：			
本公司股東		<b>72</b>	618
附屬公司的非控制股東		<b>111</b>	295
		<b>183</b>	913
本公司股東應佔每股盈利	9		
- 基本		人民幣 <b>0.9</b> 分	人民幣7.7分
- 攤薄		人民幣 <b>0.9</b> 分	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

	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)
期間溢利	183	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	(88)	(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	27	67
因對沖工具由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(5)	(39)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面收入／(開支)	24	(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	6
期間其他全面開支	(38)	(623)
期間全面總收入	145	290
以下應佔全面總收入／(開支)：		
本公司股東	33	(8)
附屬公司的非控制股東	112	298
	145	290

# 中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	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	10	49,639	49,604
於聯營公司的權益	11	8,632	8,932
於合營公司的權益	12	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	13	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
		<b>74,808</b>	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	13	1,407	3,164
聯營公司欠款	11	221	207
向合營公司的貸款／合營公司欠款	12	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	14	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
		<b>25,567</b>	27,157
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	15	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	16	7,126	3,563
證券化安排收款	17	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	11	181	593
合營公司所提供的貸款／應付合營公司款項	12	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
		<b>23,665</b>	25,641



# 中期簡明綜合財務狀況表(續)

2024年6月30日

	附註	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)
流動資產淨值		1,902	1,516
總資產減流動負債		76,710	75,357
非流動負債			
銀行及其他借貸		14,510	9,266
優先票據	16	2,841	6,335
證券化安排收款	17	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	15	690	696
一間聯營公司所提供的貸款	11	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
		32,937	31,208
股本及儲備			
股本		146	146
儲備	19	38,327	38,717
本公司股東應佔權益		38,473	38,863
非控制權益		5,300	5,286
權益總額		43,773	44,149
權益及非流動負債總額		76,710	75,357

# 中期簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止6個月

	本公司股東應佔				非控制 權益 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	儲備 人民幣 百萬元 (附註19)	保留盈利 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元		
於2024年1月1日(經審核)	146	16,513	22,204	38,863	5,286	44,149
期間溢利	-	-	72	72	111	183
換算海外業務產生的匯兌差額	-	(88)	-	(88)	-	(88)
指定為現金流量對沖 對沖工具的公平值變動的有效部分	-	27	-	27	-	27
因對沖工具由對沖儲備 重新分類至溢利或虧損	-	(5)	-	(5)	-	(5)
自物業及設備轉撥至 已完工投資物業時 物業重估盈餘，已扣稅	-	3	-	3	1	4
應佔一間聯營公司及 一間合營公司其他全面收入	-	24	-	24	-	24
期間全面總收入	-	(39)	72	33	112	145
一間附屬公司 一名非控制股東的注資	-	-	-	-	1	1
附屬公司非控制股東的 資本削減	-	-	-	-	(24)	(24)
向附屬公司非控制股東 宣派股息	-	-	-	-	(15)	(15)
償還附屬公司一名非控制股東的 股權貸款	-	-	-	-	(60)	(60)
2023年末期股息	-	-	(423)	(423)	-	(423)
於2024年6月30日(未經審核)	146	16,474*	21,853*	38,473	5,300	43,773

## 中期簡明綜合權益變動表(續)

截至2023年6月30日止6個月

	本公司股東應佔				非控制 權益 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	儲備 人民幣 百萬元 (附註19)	保留盈利 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元		
於2023年1月1日(經審核)	146	16,908	22,096	39,150	5,251	44,401
期間溢利	-	-	618	618	295	913
換算海外業務產生的匯兌差額	-	(638)	-	(638)	-	(638)
指定為現金流量對沖 對沖工具的公平值變動的有效部分	-	67	-	67	-	67
因對沖工具由對沖儲備 重新分類至溢利或虧損	-	(39)	-	(39)	-	(39)
自物業及設備轉撥至 已完工投資物業時 物業重估盈餘，已扣稅	-	3	-	3	3	6
應佔一間聯營公司及 一間合營公司其他全面開支	-	(19)	-	(19)	-	(19)
期間全面總收入	-	(626)	618	(8)	298	290
附屬公司非控制股東的注資	-	-	-	-	21	21
附屬公司非控制股東的資本削減	-	-	-	-	(27)	(27)
向一間附屬公司一名非控制股東 宣派股息	-	-	-	-	(19)	(19)
2022年末期股息	-	-	(466)	(466)	-	(466)
於2023年6月30日(未經審核)	146	16,282*	22,248*	38,676	5,524	44,200

\* 於2024年6月30日及2023年6月30日，該等儲備賬包括分別為人民幣383.27億元及人民幣385.30億元的綜合儲備。



# 中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止6個月

	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)
<b>經營活動產生的現金流量</b>		
營運資金變動前的經營現金流量	<b>968</b>	2,424
發展中待售物業及待售物業(增加)/減少	<b>(44)</b>	2,775
應收賬款、按金及預付款項減少/(增加)	<b>116</b>	(1,027)
合約資產減少	<b>41</b>	88
應付賬款、已收按金及應計費用減少	<b>(219)</b>	(491)
合約負債增加/(減少)	<b>94</b>	(1,547)
營運資金的其他變動	<b>58</b>	(39)
經營產生的現金	<b>1,014</b>	2,183
已付稅項	<b>(574)</b>	(1,316)
經營活動產生的現金淨額	<b>440</b>	867
<b>投資活動產生的現金流量</b>		
已收利息	<b>63</b>	125
添置投資物業	<b>(15)</b>	(142)
向合營公司貸款	<b>(118)</b>	(43)
於合營公司的投資	<b>(45)</b>	(951)
一間合營公司還款	<b>-</b>	180
出售分類為待售資產所得款項	<b>1,206</b>	-
一間附屬公司一名非控制股東還款	<b>8</b>	-
來自一間合營公司的已收股息	<b>279</b>	139
其他投資現金流量	<b>(35)</b>	10
投資活動產生/(使用)的現金淨額	<b>1,343</b>	(682)

# 中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2024年6月30日止6個月

	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)
融資活動產生的現金流量		
償還租賃負債	(7)	(6)
發行證券化安排收款	-	4,400
與發行證券化安排收款關聯的直接交易成本	(4)	(10)
償還證券化安排收款	(20)	(10)
提取銀行及其他借貸	6,051	3,551
償還銀行及其他借貸	(4,517)	(8,109)
已抵押銀行存款減少/(增加)	84	(522)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具	-	401
已付利息	(1,176)	(1,180)
支付股息	(423)	(466)
向附屬公司非控制股東支付股息	(15)	(33)
來自非控制股東的注資	1	21
向非控制股東支付資本削減款項	-	(156)
償還予附屬公司一名非控制股東	(60)	-
一間合營公司所提供的貸款	100	-
一間聯營公司所提供的貸款	-	250
融資活動產生/(使用)的現金淨額	14	(1,869)
現金及現金等值物的增加/(減少)淨額	1,797	(1,684)
期初現金及現金等值物	5,745	11,176
外匯匯率波動的淨影響	(87)	33
期末現金及現金等值物	7,455	9,525
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	7,455	9,525

# 中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

## 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. 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：

- 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。
- 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。



## 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)

- (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。

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

### 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)
物業發展：		
物業銷售收入	143	4,662
物業管理：		
物業管理費收入	303	273
建築	170	145
其他	200	220
客戶合約產生的收入	816	5,300
物業投資		
(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
總計	2,073	6,431

### 3B. 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

### 3B. 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					其他 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	物業管理 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元		
分部收入							
本集團分部收入	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



### 3B. 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 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	物業管理 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元		
分部收入							
本集團分部收入	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 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。

#### 4. 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)
其他收入		
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
	<b>308</b>	210
其他收益及虧損		
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>(53)</b>	(185)

#### 5. 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
利息開支總額	<b>1,047</b>	1,118
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	<b>(104)</b>	(109)
列入損益表之利息開支	<b>943</b>	1,009
匯兌虧損淨額	86	21
其他	47	38
	<b>1,076</b>	1,068

## 6. 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 人民幣百萬元 (未經審核)	2023年 人民幣百萬元 (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
	13	31
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
	439	553
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)
	422	532
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	1	3



## 7. 稅項

	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)
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
	<b>99</b>	957

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。

## 8. 股息

	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)
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(截至2023年6月30日止6個月：每股港幣3.2仙)。

## 9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

### 盈利

	截至6月30日止6個月	
	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

### 股份數目

	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：

(a) 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。

(b) 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。

## 10. 投資物業

	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)
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	<b>47,591</b>	47,581
在建或發展中投資物業		
以公平值列示	<b>1,850</b>	1,871
以成本列示	<b>78</b>	78
	<b>1,928</b>	1,949
投資物業 — 使用權資產分租	<b>120</b>	74
	<b>49,639</b>	49,604

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	按公平值 列賬之 已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值 列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	投資物業 — 使用權資產 分租 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2024年1月1日(經審核)	<b>47,581</b>	<b>1,871</b>	<b>78</b>	<b>74</b>	<b>49,604</b>
(減少)/增加	<b>(31)</b>	-	-	<b>52</b>	<b>21</b>
轉撥自物業及設備	<b>47</b>	-	-	-	<b>47</b>
於損益確認的公平值減值	<b>(6)</b>	<b>(21)</b>	-	<b>(6)</b>	<b>(33)</b>
於2024年6月30日(未經審核)	<b>47,591</b>	<b>1,850</b>	<b>78</b>	<b>120</b>	<b>49,639</b>
於2023年1月1日(經審核)	47,193	4,297	91	84	51,665
增加	21	256	7	-	284
於開展建設時轉撥	-	21	(21)	-	-
轉撥自物業及設備	72	-	-	-	72
於損益確認的公平值增值/(減值)	8	(91)	-	(5)	(88)
於2023年6月30日(未經審核)	47,294	4,483	77	79	51,933



## 10. 投資物業(續)

本集團於2024年6月30日及2023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分租使用權資產而言，估值乃採用收益法一年期及復歸法進行，將租賃時間表之淨收入於以資本化計算，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的了解所進行的調整。

就按公平值計量的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。

於2024年6月30日，本集團已抵押賬面值合共人民幣345.42億元(2023年12月31日：人民幣330.17億元)的投資物業以取得授予本集團的銀行融資(附註20)。

## 11. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款／聯營公司所提供貸款／應付聯營公司款項

	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)
於聯營公司的權益		
– 投資成本，非上市	<b>7,232</b>	7,615
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司間交易的影響	<b>1,386</b>	1,331
– 應佔一間聯營公司的其他全面收入／(開支)	<b>14</b>	(14)
	<b>8,632</b>	8,932
聯營公司欠款—即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	<b>221</b>	207
應付聯營公司款項—即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	<b>181</b>	593
一間聯營公司所提供貸款—非即期		
– 無抵押、按3.65%至3.85%的固定利率計息及於三年內償還	<b>5,825</b>	5,825

## 12. 於合營公司的權益／向合營公司的貸款／合營公司所提供貸款／合營公司欠款／應付合營公司款項

	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)
於合營公司的權益		
– 投資成本，非上市	12,905	12,256
– 減值撥備	(376)	(376)
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司交易的影響	94	111
– 應佔一間合營公司的其他全面開支	(23)	(19)
	<b>12,600</b>	11,972
合營公司欠款 — 非即期		
– 無抵押、免息	1,780	1,724
	<b>14,380</b>	13,696
向合營公司的貸款 — 即期		
– 無抵押、按3.45%至7.00%的固定利率計息	6,144	5,865
合營公司欠款 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	112	102
	<b>6,256</b>	5,967
一間合營公司所提供貸款 — 即期		
– 無抵押、按3.45%至3.65%的固定利率計息	188	90
應付合營公司款項 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	66	63
	<b>254</b>	153

### 13. 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
	<b>1,407</b>	3,164

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。

### 14. 合約資產

	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)
建築	178	219

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。



## 14. 合約資產(續)

本集團的建築合約載有付款時間表，規定一旦於建築期內達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。

## 15. 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(附註)	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
	<b>3,909</b>	4,183
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
	<b>690</b>	696

附註：

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。

## 16. 優先票據

	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)
於期／年初	9,898	13,255
期／年內應計利息	289	764
贖回優先票據的收益	-	(25)
減：已付利息	(282)	(755)
減：贖回優先票據	-	(3,611)
匯兌調整	62	270
於期／年末	<b>9,967</b>	9,898
減：流動負債項下於一年內到期的款項	<b>7,126</b>	3,563
於期／年末及於一年後到期的款項	<b>2,841</b>	6,335

於2024年6月30日，優先票據實際年利率介乎5.50%至6.25%(2023年：5.50%至6.25%)。優先票據為無抵押，並由本公司擔保。

## 17. 證券化安排收款

於2023年4月27日，本公司全資附屬公司上海瑞橋房地產發展有限公司按面值100%取得證券化安排項下融資（「證券化安排收款」），本金總額為人民幣44.01億元，包括(i)人民幣44億元，按固定年票息率3.9%計息，每季進行分派，及(ii)人民幣1百萬元，並無年票息率。證券化安排收款於上海證券交易所上市，將會分期償付直至2041年3月26日為止。證券化安排收款為以上海瑞橋房地產發展有限公司持有的若干商業資產及其日後若干租金收入作抵押的資產抵押證券。

證券化安排收款的變動載列如下：

	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)
於期／年初	4,359	-
發行證券化安排收款	-	4,400
減：發行證券化安排收款直接應付交易成本	(4)	(10)
期／年內應計利息	92	128
減：已付利息	(89)	(120)
減：應付利息	-	(9)
減：償還證券化安排收款	(20)	(30)
於期／年末	4,338	4,359
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(40)	(40)
於期／年末及於一年後到期的款項	4,298	4,319

## 18. 出售一間附屬公司

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，以初始代價人民幣12.06億元出售其於上海九澤置業有限公司（「鴻壽坊」）的65%權益。是次交易其後已於2024年1月17日完成。最終代價於2024年8月簽署交割賬目時調整至人民幣12.09億元。

鴻壽坊於完成日期的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
投資物業	2,605
銀行結餘及現金	62
其他資產	38
應付賬款、已收按金及應計費用	(249)
銀行借貸	(599)
已出售資產淨值	1,857
出售一間附屬公司的虧損：	
現金代價	1,206
減：交易成本	(5)
減：已出售資產淨值	(1,857)
加：於合營公司餘下權益的公平值	649
出售的虧損	(7)

## 19. 儲備

	股份溢價 人民幣 百萬元	合併儲備 人民幣 百萬元	特別儲備 人民幣 百萬元	股份獎勵 儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元	對沖儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元	物業重估 儲備 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2024年1月1日 (經審核)	18,052	122	(135)	10	(1,399)	(20)	(230)	113	16,513
換算海外 業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	(88)	-	-	-	(88)
因對沖工具 由對沖儲備 重新分類至 溢利或虧損	-	-	-	-	-	(5)	-	-	(5)
指定為現金 流量對沖 對沖工具的 公平值變動的 有效部分	-	-	-	-	-	27	-	-	27
自物業及設備 轉撥至已完 工投資物業時 重估物業盈餘 已扣稅	-	-	-	-	-	-	-	3	3
應佔一間 聯營公司及 一間合營公司 其他全面收入	-	-	-	-	-	-	24	-	24
期間其他 全面總開支	-	-	-	-	(88)	22	24	3	(39)
於2024年6月30日 (未經審核)	18,052	122	(135)	10	(1,487)	2	(206)	116	16,474



## 19. 儲備(續)

	股份溢價 人民幣 百萬元	合併儲備 人民幣 百萬元	特別儲備 人民幣 百萬元	股份獎勵 儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元	對沖儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元	物業重估 儲備 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2023年1月1日 (經審核)	18,052	122	(135)	10	(1,015)	(11)	(225)	110	16,908
換算海外 業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	(638)	-	-	-	(638)
因對沖工具 由對沖儲備 重新分類至 溢利或虧損	-	-	-	-	-	(39)	-	-	(39)
指定為現金 流量對沖 對沖工具的 公平值變動的 有效部分	-	-	-	-	-	67	-	-	67
自物業及設備 轉撥至已完工 投資物業時 重估物業盈餘 已扣稅	-	-	-	-	-	-	-	3	3
應佔一間 聯營公司及 一間合營公司 其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)
期間其他 全面總開支	-	-	-	-	(638)	28	(19)	3	(626)
於2023年6月30日 (未經審核)	18,052	122	(135)	10	(1,653)	17	(244)	113	16,282

## 20. 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：

	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)
投資物業	34,542	33,017
物業及設備	65	83
使用權資產	5	5
發展中待售物業	-	961
應收賬款	186	192
銀行存款	3,088	3,172
分類為待售資產	-	1,867
	<b>37,886</b>	39,297

此外，於報告期末，截至2024年6月30日淨資產賬面值為人民幣29.69億元的於若干附屬公司的股權亦已抵押予銀行，作為取得授予本集團的銀行融資的擔保。

## 21. 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：

	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)
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	-	12
發展中待售物業的開發成本	171	348
於合營公司的投資	3,985	4,029
	<b>4,156</b>	4,389

### (b) 或然負債

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(作為獲授按揭貸款的擔保)時解除。

於釐定是否須就本集團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2024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資料中予以確認。

## 22. 有關連人士交易

- (a) 除簡明綜合財務資料其他章節所披露的有關連人士交易及結餘外，本期間及過往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	
	2024年 人民幣百萬元 (未經審核)	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)
<i>Shui On Company Limited (「SOCL」)(附註1)及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)</i>		
租金開支	2	2
翻新開支	1	1
支付服務成本	1	1
<i>瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(附註2)及其附屬公司(即SOCL的附屬公司)</i>		
租金及樓宇管理費收入	1	1
智能設施升級工程開支	1	-
<i>鷹君集團有限公司(附註3)及其附屬公司</i>		
酒店管理費	1	-
租金及樓宇管理費收入	-	2
<i>聯營公司</i>		
工程服務收入	1	1
房地產資產管理服務收入	15	17
利息開支	110	108
租金及樓宇管理費開支	-	2
<i>合營公司</i>		
利息收入	224	80
房地產資產管理服務收入	57	49
項目管理服務收入	33	51
工程服務收入	156	83
租金及樓宇管理費收入	1	1
顧問服務收入	4	4
收回服務成本	16	21
利息開支	3	1
租金及樓宇管理費開支	2	-
<i>附屬公司非控制股東</i>		
管理服務費開支	9	10
<i>高級管理層</i>		
短期福利	42	83

附註：

1. Shui On Company Limited 為一間於英屬維爾京群島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。
2. 瑞安建業有限公司為SOCL的一間附屬公司，其於香港聯交所上市。
3. 鷹君集團有限公司為一間香港聯交所上市公司。羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司的一名主要股東，彼為羅康瑞先生的聯繫人，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。

該等交易乃根據訂約各方互相協定的條款及條件進行。

## 22. 有關連人士交易(續)

(b) 其他有關連人士交易：

於2024年3月25日，上海蟠龍天地有限公司(「蟠龍天地」，本公司一間非全資附屬公司)向上海青浦徐涇資產經營管理有限公司(「上海青浦徐涇」，蟠龍天地的非控制股東)出售一間酒店，代價為人民幣1.05億元。

蟠龍天地與上海青浦徐涇訂立租賃協議以租回該酒店，租期為期14年，而本集團確認使用權資產及租賃負債人民幣5,200萬元。

## 23. 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%。

## 24. 批准中期簡明綜合財務資料

中期簡明綜合財務資料已於2024年8月30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表現及本集團於2024年6月30日的財務狀況，本公司董事會(「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)。

## 董事於證券的權益

於2024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				權益佔本公司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	合計	
羅康瑞先生(「羅先生」)	-	1,849,521 (附註1)	4,511,756,251 (附註2)	4,513,605,772	56.23%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	-	-	4,511,756,251 (附註2)	4,511,756,251	56.21%
王穎女士(「王女士」)	670,500	-	-	670,500	0.008%
白國禮教授	305,381	-	-	305,381	0.0038%

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」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產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2024年6月30日當日由SOCL持有63.29%)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) 該等百分比乃根據2024年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,027,265,324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				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	合計	
羅先生	-	312,000 (附註1)	236,309,000 (附註2)	236,621,000	63.37%
羅女士	-	-	236,309,000 (附註2)	236,309,000	63.29%

附註：

- (1) 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。
- (2) 該等股份由SOCL實益擁有。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。
- (3) 該等百分比乃根據2024年6月30日瑞安建業已發行的股份總數(即373,346,164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	14,800,000美元 (附註1)
		家族權益	1,400,000美元 (附註2)
羅女士	SODH	全權信託受益人	14,800,000美元 (附註1)

附註：

- (1) 該等債券由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安建業及瑞安投資分別持有之1,000,000美元債券及13,800,000美元債券，而瑞安建業於2024年6月30日由SOCL持有63.29%。瑞安投資為SOCL之間接全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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債券的權益。
- (2) 該等債券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，羅先生被視為擁有該等債券的權益。

除上文所披露者外，於2024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權益或淡倉。

## 主要股東於證券的權益

於2024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	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註4)
羅太太	家族及個人權益	4,513,605,772 (附註1及3)	56.23%
匯豐信託	信託人	4,511,756,251 (附註2及3)	56.21%
Bosrich	信託人	4,511,756,251 (附註2及3)	56.21%
SOCL	受控制法團權益	4,511,756,251 (附註2及3)	56.21%

附註：

- (1) 該等股份包含1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,511,756,251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4,511,756,251股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有的1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2024年6月30日當日由SOCL持有63.29%)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。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。
- (4) 該等百分比乃根據2024年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,027,265,324股股份)計算。

除上文所披露者外，於2024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。

## 購股權計劃及股份獎勵計劃

### 購股權計劃

本公司已於2017年5月24日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，為期10年，自採納日期起至2027年5月23日止。自採納購股權計劃以來並無據此授出購股權。因此，截至2024年6月30日止6個月的期間開始及結束時並無尚未行使的購股權，且截至2024年6月30日止6個月內並無失效或行使或註銷的購股權。截至2024年6月30日止6個月的期間開始及結束時，可供授予的購股權總數為802,663,018股本公司股份(「股份」)。

### 股份獎勵計劃

本公司已於2015年4月1日採納了關連僱員股份獎勵計劃及僱員股份獎勵計劃(統稱「股份獎勵計劃」)。關連僱員股份獎勵計劃是為行政總裁、董事或僱員(為本公司關連人士)採納。僱員股份獎勵計劃則為僱員(為關連僱員股份獎勵計劃所涵蓋人士以外)採納。

於2015年4月1日，董事會議決(i)根據關連僱員股份獎勵計劃授出獎勵(定義見股份獎勵計劃)合共17,149,000股獎勵股份(定義見股份獎勵計劃)予本集團的15位關連僱員<sup>(附註)</sup>以及(ii)根據僱員股份獎勵計劃授出獎勵合共7,705,000股獎勵股份予本集團的13位僱員(零代價)(統稱「獎勵股份」)。

獎勵股份應基於由2014年至2016年期間內達成本集團的業績及個人表現的條件後歸屬。主要業績衡量指標參考了本集團的財務業績及戰略增長。上文所披露的所有獎勵股份於2015年至2019年期間分批歸屬或失效。於截至2024年6月30日止6個月的期間開始及結束時，概無根據股份獎勵計劃授出但未歸屬獎勵。

於截至2024年6月30日止6個月內，概無根據股份獎勵計劃授出獎勵。於截至2024年6月30日止6個月內，概無根據股份獎勵計劃的獎勵歸屬、註銷或失效。

自股份獎勵計劃採納以來，7,143,750股獎勵股份(不包括已失效及由股份獎勵計劃信託持有17,710,250股股份，其中13,725,875股股份為根據關連僱員股份獎勵計劃授出及3,984,375股股份為根據僱員股份獎勵計劃授出)已使用該計劃的授權。因此，於截至2024年6月30日止6個月的期間開始及結束時，按本公司當時的已發行股份計算，根據股份獎勵計劃可授出的獎勵股份總數均為394,219,516股獎勵股份。

於截至2024年6月30日止6個月內，根據購股權計劃及股份獎勵計劃授出的購股權及獎勵可予發行的股份數目除以截至於截至2024年6月30日止6個月已發行股份的加權平均數並不適用，由於在此期間內並無授出購股權或獎勵。

附註：本集團的15位關連僱員為尹焯強先生、黃勤道先生、鄧嘉華先生、陳永明先生、王穎女士、郭慶先生、黃金綸先生、陳建宏先生、梁達文先生、李劍鋒先生、文德純先生、張斌先生、張穎嫻女士、吳君傲先生及黎國輝先生。尹焯強先生、黃勤道先生、鄧嘉華先生、陳永明先生、陳建宏先生、吳君傲先生及黎國輝先生已離開本集團。郭慶先生於2018年離開本集團並於2022年重新加入本集團。授出予郭先生但未歸屬的獎勵股份於2018年彼離開本集團時已失效。



## 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。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。

### 遵守企業管治守則

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「股東周年大會」一節內所列的偏離除外。

### 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。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，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。

為遵守企業管治守則，本公司已制定及採納有關僱員(按上市規則之定義)進行證券交易的守則，而該守則內容不比標準守則寬鬆，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2024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守則。

### 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。繼麥卡錫·羅傑博士於2024年5月28日舉行之股東周年大會(「2024年股東周年大會」)結束後退任本公司獨立非執行董事後，並於本報告日期，董事會共由十一名成員組成，包括四名執行董事和七名獨立非執行董事。

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性別、技巧、經驗及不同視野之間作出的適當平衡。

此外，董事會及管理層各自的職能已確立並以書面訂明，以向本公司管理層授予日常營運職責。

## 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，分別由羅先生及王女士擔任。主席及行政總裁的職責分工已確立並以書面訂明，該副本已刊載於本公司網站。羅女士於2024年5月28日獲委任為本公司副主席以協助羅先生領導董事會決定本公司發展方向及發展策略。

## 董事委員會

董事會共設有五個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會、可持續發展委員會及策略委員會，委以職權範圍以監督本公司的特定事務。

## 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、重新委任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、吳港平先生(「吳先生」)及蘇錦樑先生，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。

## 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(薪酬委員會主席)、羅先生及白國禮教授。薪酬委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

## 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，即沈達理先生(提名委員會主席)、白國禮教授及羅女士。提名委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

## 可持續發展委員會

可持續發展委員會負責通過提供有關可持續發展趨勢及市場慣例的見解，協助董事會創造更高的股東價值，並就發展及落實本集團可持續發展策略及遵守上市規則所載的《環境、社會及管治(「ESG」)報告指引》或同等指引、應用指引或守則(經不時修訂)及其他第三方的ESG披露要求，向董事會提出建議。

可持續發展委員會由四名成員組成，即吳雅婷女士(可持續發展委員會主席)、黎韋詩女士、羅女士及王女士。可持續發展委員會的半數成員均為獨立非執行董事。

## 策略委員會

策略委員會負責本集團長期戰略定位、遠景規劃、中長期挑戰提供指導以及檢討近期至中期戰略重點制定，並向董事會提出建議。

策略委員會由七名成員組成，即羅先生(策略委員會聯席主席)、沈達理先生(策略委員會聯席主席)、白國禮教授、黎定基先生、吳先生、羅女士及孫希灝先生。策略委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

## 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2024年6月30日止6個月內，董事出席了由本公司舉辦的三場培訓活動以及閱覽了由本公司提供的三篇ESG相關文章。

除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問舉辦的論壇及研討會，以持續專業發展。

## 股東周年大會

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、可持續發展委員會及策略委員會的主席(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本公司2024年股東周年大會，該大會提供了有用的平台，讓股東與董事會交流意見。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。

## 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。

## 根據上市規則第13.21條作出的披露

於2020年3月3日，本公司作為擔保人、SODH作為發行人及DB Trustee (Hong Kong) Limited(「DB」)作為受託人就SODH發行之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向5億美元5.70% 2021年到期之優先票據(「2021票據」)及5億美元6.25% 2021年到期之優先票據(「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。

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。

於2021年6月29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% 2026年到期之優先票據(「2026 SODH票據」)訂立書面協議(「2026 SODH契約」)，2026 SODH票據已據此予以發行。2026 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2026 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2026 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2021年6月29日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2024 SODH票據、2025 SODH票據及2026 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2024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50.29億元。

## 根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事之個人資料變動如下：

董事名稱	變動詳情
羅女士	獲委任為本公司副主席，自2024年5月28日起生效。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2023年度年報日期起，本公司並不知悉任何其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之資料。

## 僱員及薪酬政策

於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。



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

羅康瑞先生(主席)  
羅寶瑜女士(副主席)  
王穎女士(行政總裁)  
孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)

#### 獨立非執行董事

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  
黎韋詩女士

### 審核及風險委員會

白國禮教授(主席)  
吳港平先生  
蘇錦樑先生

### 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

沈達理先生(主席)  
白國禮教授  
羅寶瑜女士

### 可持續發展委員會

吳雅婷女士(主席)  
黎韋詩女士  
羅寶瑜女士  
王穎女士

### 策略委員會

羅康瑞先生(聯席主席)  
沈達理先生(聯席主席)  
白國禮教授  
黎定基先生  
吳港平先生  
羅寶瑜女士  
孫希灝先生

### 公司秘書

黃金綸先生

### 核數師

安永會計師事務所  
註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

富而德律師事務所  
孖士打律師行

### 註冊辦事處

One Nexus Way  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-9005  
Cayman Islands

### 公司總部

(上海)中國上海淮海中路333號  
瑞安廣場26樓  
郵政編碼：200021

(香港)香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

### 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

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A, Block 3  
Building D  
P.O. Box 1586  
Gardenia Court  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-1100  
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

交通銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
大華銀行

### 股份代號

272

### 網址

www.shuionland.com

### 投資者關係

方蘊蓓女士  
電話：(852) 2879 1859  
電郵：sol.ir@shuion.com.cn  
地址：香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓





瑞安房地產  
SHUI ON LAND

