

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邀約購買香港、美國或其他地方的證券之要約。

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)

2025 年中期業績公佈

摘要

- **在市場持續面臨挑戰下保持盈利：**2025 年上半年，全球貿易緊張局勢加劇、地緣政治極不穩定，加上消費信心不振，使中國房地產行業持續面臨挑戰。儘管市場環境低迷，本集團仍能於 2025 年上半年錄得利潤人民幣 8,100 萬元，其中股東應佔溢利為人民幣 5,100 萬元。
- **商業物業表現強韌：**本集團於期內的租金及相關收入總額（包括合營公司及聯營公司）錄得溫和增長，金額為人民幣 17.81 億元。零售物業組合受消費者大力支持，銷售額和客流量均有達 10.5% 的雙位數增長。
- **審慎的資本管理策略：**本集團的資產負債狀況一直保持穩健。截至 2025 年 6 月 30 日，淨資產負債率穩定維持 51%，現金及銀行存款總額達人民幣 55 億元。本集團負債淨額下降 9% 至略超人民幣 202 億元。於 2025 年 3 月，本集團悉數償還 4.90 億美元的優先票據，因此，截至 2025 年 8 月 27 日，本集團自 2021 年以來累計已償還離岸債務合共人民幣 462 億元（總額），充分體現本集團對履行財務責任的堅定承諾。
- **貫徹輕資產策略，建立更多合作夥伴關係：**為貫徹推動輕資產策略，本集團於 2025 年 6 月與天安中國投資有限公司（「天安」）成立一家全新的合營公司，並成功購入由上海永業企業（集團）有限公司（「永業」）持有、位於上海新天地東區的三幅商住用地 50% 的股權，從而構成「永新里」（暫用名）項目。本集團持有該項目 15% 的實質權益。
- **可持續發展努力獲得國際認可：**2025 年上半年，本集團榮登碳信息披露項目 (Carbon Disclosure Project, CDP) 2024 氣候變化 A 級企業名單，表彰我們在可持續發展的透明度，以及在實現 1.5°C 科學基礎減碳目標取得的進展，是中國內地唯一上榜的房地產公司。在項目層面，蟠龍天地榮獲城市土地學會頒發「2025 亞太區卓越獎」，而企業天地 5 號則獲 LEED 運營與維護鉑金級認證，太平洋新天地 T1、T2 大廈亦榮獲 LEED 主體與外殼鉑金級認證，展現本集團在營運物業組合方面的卓越成果。

網站：www.shuionland.com

業績摘要

	2025 年上半年	2024 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） ¹	1,781	1,764	1%
合約物業銷售（人民幣百萬元）	3,473	623	457%
認購銷售額（人民幣百萬元）	699	251	178%

主要財務信息（人民幣百萬元）

收入	2,074	2,073	0%
被確認為收入的物業銷售	145	143	1%
租金及相關收入（不包括聯營公司及合營公司）	965	1,257	(23%) ²
毛利	1,369	1,355	1%
期間溢利	81	183	(56%)
本公司股東應佔溢利	51	72	(29%)

主要財務比率

毛利率	66%	65%	1 個百分點
淨利潤率	4%	9%	(5 個百分點)
每股盈利（基本），人民幣分	0.64	0.90	(29%)

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據（人民幣百萬元）			
總資產	83,392	91,938	(9%)
現金及銀行存款	5,500	7,734	(29%)
總債務	25,761	29,927	(14%)
負債淨額	20,261	22,193	(9%)
權益總額	39,992	42,669	(6%)
淨資產負債率（負債淨額與權益總額的比率）	51%	52%	(1 個百分點)

土地儲備（總建築面積，百萬平方米）

可供出租及可供銷售土地儲備（總額）	5.7	5.8	(2%)
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	3.6	3.7	(3%)

附註：

¹ 包括上海瑞虹天地商業合作物業組合、企業天地 5 號和湖濱道、南京國際金融中心、太平洋新天地商業中心、鴻壽坊以及創智天地（本集團分別持有其 49.5%、44.55%、50%、25%、35%及 46.33%的實質權益）的租金收入。

² 租金收入下跌主要是因為本集團於 2024 年 11 月宣佈對創智天地的股權進行重組。創智天地的租金收入於 2025 年上半年起重新歸類為來自合營公司的租金收入，金額為人民幣 2.26 億元（2024 年上半年：人民幣 2.45 億元）。

業務回顧

瑞安房地產是中國領先的城市發展解決方案提供者，主要經營物業開發、物業投資及管理，並以上海黃金地段的物業組合為核心。作為開發及運營卓越可持續社區的先鋒，本集團在進行城市更新和活化文化遺產時積極將文化、社交和可持續理念融入城市發展，為中國各城市提供不同的城市發展解決方案。

瑞安新天地為瑞安房地產的全資附屬公司，是中國領先的卓越商業物業投資者及管理人，致力建造充滿活力、包容及可持續的社區。公司業務分佈於上海、武漢、重慶、佛山、南京五個中國一線城市，是上海最大型的私營商業物業管理者之一，管理的辦公樓及零售場所面積達 280 萬平方米，其中包括旗艦項目上海新天地。

2025 年上半年的主要成就

- 2025 年上半年，本集團錄得物業銷售收入人民幣 1.45 億元。本集團（包括合營公司及聯營公司）物業銷售總額為人民幣 11.93 億元。合約銷售額為人民幣 34.73 億元，其中包括住宅物業銷售額人民幣 32.90 億元，商業物業銷售額人民幣 1.83 億元。由於我們在期內於上海預售翠湖天地·六和的部分聯排別墅，合約銷售額因此按年增長 457%。本集團（包括合營公司及聯營公司）已鎖定的銷售總額為人民幣 175.21 億元，有待交付並於 2025 年下半年及以後確認。
- 本集團的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，我們於 2025 年上半年的租金及相關收入總額按年增加 1%至人民幣 17.81 億元，其中 78%來自上海的物業組合，印證我們最近開幕的項目不但取得成功，並持續表現強勁；而我們相對成熟的物業亦展現韌性。客流量和銷售額按年均錄得達 10.5%的高增長。
- 2025 年 6 月，本集團與天安成立全新的合營公司，雙方分別持有合營公司 30%和 70%的權益，參與上海一個發展項目。合營公司其後成功購入由永業持有、位於新天地東區的三幅商住用地 50%的股權，從而構成「永新里」（暫用名）項目。「永新里」（暫用名）項目將進一步加強本集團在大新天地社區的影響力。
- 2025 年 6 月，本集團與青島瑞見私募投資基金合夥企業（有限合夥）（「基金」）簽訂協議，將本集團持有的佛山瑞安天地房地產發展有限公司及佛山安盈房地產開發有限公司（統稱「佛山項目公司」）的 100%股權轉讓予基金。交易完成後，本集團將擁有基金 57.63%之合夥權益。經扣除稅項及交易成本後，交易所得款項淨額約為人民幣 6.83 億元。
- 我們的可持續發展目標是「成為可持續優質城市社區的先驅」，而我們的可持續發展努力亦獲得全球組織的廣泛認可。本集團於期內榮登 CDP 的 2024 氣候變化 A 級企業名單，表彰我們在可持續發展的透明度，以及在實現 1.5°C 科學基礎減碳目標取得的進展。本集團在可持續發展方面的努力也在項目層面得以體現。蟠龍天地榮獲城市土地學會頒發「2025 亞太區卓越獎」，而企業天地 5 號則獲 LEED 運營與維護鉑金級認證，太平洋新天地 T1、T2 大廈亦榮獲 LEED 主體與外殼鉑金級認證，上述榮譽都強化了我們將可持續發展承諾轉化為競爭優勢並持續創造價值的能力。

物業銷售表現

已確認物業銷售

於 2025 年上半年，已確認物業銷售總額為人民幣 11.93 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 18,300 元。

下表呈列各項目於 2025 年上半年及 2024 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	2025 年 上半年			2024 年 上半年		
	銷售 收入	已售 建築面積	平均售價 ¹	銷售 收入	已售 建築面積	平均售價 ¹
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 ／平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 ／平方米
瑞虹天地						
零售（第 1 號地塊）	44	900	53,300	-	-	-
零售（第 167A 號地塊）	52	1,000	56,000	-	-	-
蟠龍天地						
住宅	-	-	-	34	400	92,500
酒店	-	-	-	97	4,800	21,900
武漢天地						
住宅	14	300	50,000	-	-	-
武漢創新天地						
住宅	306	20,100	16,600	68	3,200	23,100
零售	82	6,100	14,700	-	-	-
辦公樓	43	3,700	12,500	685	67,900	11,000
嶺南天地						
零售	3	2,400	1,300	-	-	-
重慶天地 ²						
住宅	506	27,900	24,100	725	43,100	22,400
零售/辦公樓（Loft）	4	400	10,000	24	2,400	10,800
小計	1,054	62,800	18,300	1,633	121,800	14,600
停車場 ²	139			58		
總計	1,193	62,800	20,800	1,691	121,800	15,100
確認為：						
- 本集團收入之 物業銷售	145			143		
- 聯營公司收入	562			758		
- 合營公司收入	486			790		
總計	1,193			1,691		

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 5.06 億元，辦公樓銷售額人民幣 400 萬元及停車場銷售額人民幣 800 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於 2025 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 2025 年上半年的合約物業銷售額為人民幣 34.73 億元，較 2024 年同期上升 457%，其中住宅物業銷售佔 95%，餘下由商業單位銷售所貢獻。銷售額上升主要是由於期內推出的新住宅項目數目增加，而我們亦計劃在 2025 年下半年及以後推出更多項目，主要在上海和武漢（視乎施工進度和政府預售批准的時間）。2025 年上半年，住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 71,700 元，而 2024 年上半年則為每平方米人民幣 37,300 元，這是由於期內合約物業銷售中有更高比例來自上海平均售價較高的項目，其中包括翠湖天地·六和。

截至2025年6月30日：

- i) 認購銷售總額為人民幣6.99億元，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- ii) 待於2025年下半年及以後交付客戶並確認為本集團財務業績的鎖定銷售總額為人民幣175.21億元。

下表為 2025 年上半年及 2024 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	2025 年 上半年			2024 年 上半年		
	合約 銷售	已售 建築面積	平均售價	合約 銷售	已售 建築面積	平均售價
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 ／平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 ／平方米
住宅物業銷售：						
上海太平橋（第 122 號地塊）	1,930	6,100	316,400	-	-	-
翠湖濱江	380	1,900	200,000	-	-	-
蟠龍天地	-	-	-	50	600	83,300
武漢天地	15	300	50,000	99	1,900	52,100
武漢長江天地	543	20,700	26,200	222	6,700	33,100
武漢創新天地	266	16,500	16,100	69	3,400	20,300
重慶天地 ¹	8	400	24,400	4	200	24,400
停車場	148	-	-	33	-	-
小計	3,290	45,900	71,700	477	12,800	37,300
商業物業銷售：						
瑞虹天地（第 1 號地塊） ²	48	900	53,300	-	-	-
瑞虹天地（第 167A 號地塊） ³	56	1,000	56,000	17	200	85,000
蟠龍天地	-	-	-	-	-	-
酒店	-	-	-	105	4,800	21,900
武漢創新天地	8	900	8,900	-	-	-
重慶天地 ¹	-	-	-	-	-	-
辦公樓（Loft）	-	-	-	21	2,200	9,500
零售	63	11,400	5,500	-	-	-
嶺南天地	3	2,400	1,300	-	-	-
停車場	5	-	-	3	-	-
小計	183	16,600	11,000	146	7,200	20,300
總計	3,473	62,500	55,500	623	20,000	31,200

附註：

¹ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶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。

² 本集團持有該物業 49.5% 的權益。

³ 本集團持有該物業 80% 的權益。

2025 年下半年可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於 2025 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 131,000 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目	產品	2025 年下半年 可供銷售及預售的物業		
		建築面積 平方米	本集團 權益	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	聯排別墅	4,100	50%	2,100
翠湖濱江	聯排別墅	13,200	60%	7,900
武漢天地	高層	21,100	100%	21,100
武漢創新天地	高層	14,600	50%	7,300
武漢長江天地	高層	75,900	50%	38,000
總計		131,000		78,500

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

物業發展

截至 2025 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	估計總 可供銷售資源	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	17,600	5.5	50%	2.8
翠湖濱江	13,200	2.6	60%	1.6
上海貝港城中村	44,500	1.9	5%	0.1
上海項目小計	77,400	10.4		4.9
武漢長江天地 ²	692,200	34.7	50%	17.3
武漢天地	35,500	1.8	100%	1.8
武漢創新天地	112,800	1.7	50%	0.9
其他城市項目小計	840,500	38.2		20.0
總計	917,900	48.6		24.9

附註：

¹ 上表代表截至 2025 年 6 月 30 日尚未錄得合約銷售額的可供銷售資源。

² 數字為有待進一步修訂的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 19,000 平方米（包括建築面積 3,600 平方米的地庫）作零售店鋪。2024 年 9 月，本公司成功推售翠湖天地·六和的首批單位。總建築面積為 57,000 平方米的 108 個單位於開售當日即告售罄。建築面積為 6,124 平方米的聯排別墅已開啟預售，並於 2025 年上半年悉數售罄。剩餘的聯排別墅預計將於 2025 年下半年及以後推售。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發展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。該項目於 2024 年下半年開始預售。截至 2025 年 6 月 30 日，總建築面積 8,200 平方米已簽訂合約，銷售額達人民幣 16.78 億元，目標交付日期為 2025 年下半年。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，可供銷售作住宅用途的建築面積估計達 751,000 平方米。第 B4 號地塊提供總建築面積為 135,000 平方米的住宅，首批單位已於 2023 年 9 月開售。截至 2025 年 6 月 30 日，總建築面積 59,200 平方米的 403 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 平方米作零售店鋪。項目已於 2023 年 5 月推售，創下武漢最高的預售價格紀錄。截至 2025 年 6 月 30 日，所有單位已交付。第 B2 號地塊總建築面積為 21,100 平方米的住宅預計將於 2025 年下半年推售。

武漢創新天地 — 該地塊於 2017 年購入。第 R7 及 R8 號地塊可供銷售總建築面積為 73,000 平方米，已於 2021 年 11 月動工。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 2025 年 6 月 30 日，總建築面積 51,000 平方米的住宅已交付客戶，而建築面積 58,100 平方米的 312 個單位已簽訂合約。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

截至 2025 年 6 月 30 日發展中的商業物業

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
上海太平橋第 122 號地塊	-	19,000	19,000	50.00%	9,500
上海項目小計	-	19,000	19,000		9,500
武漢天地	70,000	3,000	73,000	100.00%	73,000
武漢創新天地	251,000	290,000	541,000	50.00%	270,500
武漢長江天地	56,000	232,000+30,000 ¹	318,000	50.00%	159,000
嶺南天地	450,000	107,000+80,000 ¹	637,000	100.00%	637,000
重慶天地	228,000	65,000+25,000 ¹	318,000	19.80%	63,000
其他城市項目小計	1,055,000	832,000	1,887,000		1,202,500
總計	1,055,000	851,000	1,906,000		1,212,000

附註：
¹ 酒店用途。

土地儲備

截至 2025 年 6 月 30 日，本集團土地儲備的總建築面積為 780 萬平方米，包括 570 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 210 萬平方米的會所、停車場和其他設施，合共 15 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 360 萬平方米。在 570 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 260 萬平方米的建築面積已經落成並持有作銷售及／或投資用途，約 80 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。

截至 2025 年 6 月 30 日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約／估計 可供出租及可供銷售建築面積				酒店／ 服務式 公寓	小計	會所、停 車場及其 他設施	總計
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	平方米				
已落成物業：								
上海太平橋 ¹	2,000	281,000	212,000	-	495,000	200,000	695,000	
瑞虹天地 ²	-	145,000	296,000	-	441,000	265,000	706,000	
創智天地 ³	-	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000	
虹橋天地	-	90,000	173,000	-	263,000	72,000	335,000	
蟠龍天地	-	-	42,000	-	42,000	77,000	119,000	
鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	62,000	21,000	83,000	
Inno 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	
武漢天地	-	165,000	238,000	-	403,000	283,000	686,000	
武漢創新天地	22,000	26,000	57,000	-	105,000	292,000	397,000	
嶺南天地	-	16,000	157,000	43,000	216,000	57,000	273,000	
重慶天地 ⁴	-	8,000	215,000	-	223,000	478,000	701,000	
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	100,000	18,000	118,000	
小計	24,000	1,056,000	1,503,000	65,000	2,648,000	1,923,000	4,571,000	
發展中物業：								
上海太平橋 ⁵	87,000	-	19,000	-	106,000	60,000	166,000	
翠湖濱江	30,000	-	-	-	30,000	22,000	52,000	
上海貝港城中村 ⁶	45,000	-	-	-	45,000	-	45,000	
武漢天地	39,000	-	-	-	39,000	16,000	55,000	
武漢創新天地	-	69,000	2,000	-	71,000	5,000	76,000	
武漢長江天地	221,000	-	7,000	-	228,000	63,000	291,000	
重慶天地	-	228,000	-	25,000	253,000	17,000	270,000	
小計	422,000	297,000	28,000	25,000	772,000	183,000	955,000	
日後發展物業：								
武漢天地	-	70,000	3,000	-	73,000	-	73,000	
武漢創新天地	98,000	182,000	288,000	-	568,000	-	568,000	
武漢長江天地	563,000	56,000	225,000	30,000	874,000	42,000	916,000	
嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	-	665,000	
重慶天地	-	-	65,000	-	65,000	-	65,000	
小計	689,000	758,000	688,000	110,000	2,245,000	42,000	2,287,000	
總計土地儲備建築面積	1,135,000	2,111,000	2,219,000	200,000	5,665,000	2,148,000	7,813,000	

附註：

¹ 本集團持有餘下地塊 99.00% 的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場（包括新天地廣場）、瑞安廣場第 15 層、企業天地 5 號、太平洋新天地商業中心，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，本集團擁有 80.00% 的實質權益。

³ 2024 年 11 月，本集團與創智天地的現有股東訂立合作協議，通過成立有限合夥企業及股權轉讓重組該項目的投資控股架構，股權轉讓已於 2024 年 12 月完成，創智天地不再為本公司之附屬公司。

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 號地塊持有 19.80% 的實質權益。

⁵ 本集團持有第 122 號地塊 50.00% 的權益。

⁶ 本集團持有該項目 5% 的權益，建築面積 45,000 平方米代表截至 2025 年 6 月 30 日獲得的第一塊土地。

投資物業

投資物業的估值

截至 2025 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 980.91 億元，相應的總建築面積為 2,622,000 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 81%、9%、6%、3%及 1%。

下表為於 2025 年 6 月 30 日以公平值計價的本集團投資物業的賬面值及 2025 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	2025 年 上半年 公平值 增加／（減少） 人民幣百萬元	2025 年 6 月 30 日 賬面值 人民幣百萬元	公平值 增加／（減少） 佔賬面值 %	本集團 應佔賬面值 人民幣百萬元
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋社區					
上海新天地及新天地時尚 II	80,000	(11)	8,345	(0.1%)	8,326
瑞安廣場及新天地廣場	53,000	(17)	3,943	(0.4%)	3,195
企業天地 5 號、湖濱道	79,000	(42)	6,619	(0.6%)	2,949
太平洋新天地商業中心	274,000	33	21,497	0.2%	5,374
瑞虹天地	441,000	(139)	15,280	(0.9%)	7,564
虹橋天地	263,000	(36)	8,740	(0.4%)	8,740
創智天地	253,000	(37)	8,641	(0.4%)	4,003
Inno 創智	45,000	(6)	1,466	(0.4%)	1,466
蟠龍天地	42,000	110	1,498	7.4%	1,198
鴻壽坊	62,000	4	2,677	0.1%	937
武漢天地	401,000	(73)	8,983	(0.8%)	8,983
嶺南天地	158,000	(30)	4,373	(0.7%)	4,373
重慶天地	117,000	(25)	1,393	(1.8%)	1,379
南京國際金融中心	100,000	(36)	2,831	(1.3%)	1,416
小計	2,368,000 ¹	(305)	96,286	(0.3%)	59,903
以公平值計價的發展中投資物業					
佛山第 A 號地塊	254,000	(45)	1,805	(2.5%)	1,805
小計	254,000	(45)	1,805	(2.5%)	1,805
總計	2,622,000	(350)	98,091	(0.4%)	61,708
總計（不包括聯營公司及合營公司）	1,413,000	(133)	40,546	(0.3%)	39,465

附註：

¹ 自用物業（總建築面積 11,000 平方米，賬面值人民幣 6.51 億元）於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和帳面價值不包括在上表內。

瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地負責投資及管理中國的優質商業物業，擁有逾廿年投資和營運中國物業的經驗，並成功打造多個地標社區，其中包括旗艦項目上海新天地。我們希望透過提供優質服務和不斷迸發創新意念，打造可體現文化、傳統和生活品味的地標社區。

商業物業投資組合

截至 2025 年 6 月 30 日，本集團營運零售物業組合的出租率保持穩健，平均達 94%。2025 年上半年，本集團物業組合的銷售額及客流量較 2024 年同期相比均增長了 10.5%。然而，由於市場復甦速度比預期慢及消費者行為出現轉變，導致續約租金轉跌。

由於經濟前景不明朗和市場供應過剩，辦公樓市場面臨更多挑戰。然而，憑藉我們位於黃金地段的優質資產和服務，我們相對成熟的上海辦公樓組合仍保持穩定的出租率，平均出租率達 90%。然而，受激烈市場競爭影響，截至 2025 年 6 月 30 日的續約租金轉跌。

本集團於 2025 年上半年的租金及相關收入為人民幣 9.65 億元，較 2024 年同期的人民幣 12.57 億元下跌 23%，租金收入下跌主要是因為本集團於 2024 年 11 月宣佈對創智天地的股權進行重組，導致創智天地的租金收入於 2025 年上半年起重新歸類為來自合營公司的租金收入，金額為人民幣 2.26 億元（2024 年上半年：人民幣 2.45 億元）。

2025 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 1%至人民幣 17.81 億元，其中 78%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	租金及相關收入		變動	出租率		變動
		建築面積	人民幣百萬元			2025 年	2024 年	
		平方米	上半年	上半年				
上海太平橋								
上海新天地	辦公樓／零售	54,000	244	235	4%	98%	96%	2
新天地時尚 II	零售	26,000	38	34	12%	90%	94%	(4)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓／零售	53,000	72	67	7%	98%	98%	-
企業天地 5 號、湖濱道	辦公樓／零售	79,000	103	114	(10%)	95%	93%	2
太平洋新天地商業中心	辦公樓／零售	274,000	132	58	128%	41%	33%	8
瑞虹天地								
月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮	零售	296,000	168	171	(2%)	92%	90%	2
瑞虹企業天地	辦公樓	145,000	63	50	26%	57%	58%	(1)
虹橋天地	辦公樓／零售	263,000	186	247	(25%)	89%	89%	-
創智天地	辦公樓／零售	253,000	226	245	(8%)	91%	93%	(2)
Inno 創智	辦公樓／零售	45,000	30	32	(6%)	91%	91%	-
蟠龍天地	零售	42,000	63	58	9%	97%	96%	1
鴻壽坊	辦公樓／零售	62,000	59	52	13%	89%	81%	8
武漢天地	辦公樓／零售	401,000	185	185	-	72%	71%	1
嶺南天地	辦公樓／零售	158,000	114	112	2%	95%	94%	1
重慶天地	零售	117,000	29	35	(17%)	98%	96%	2
南京國際金融中心	辦公樓／零售	100,000	69	69	-	88%	90%	(2)
總計		2,368,000 ¹	1,781	1,764	1%			

附註：

¹ 位於上海瑞安廣場、武漢天地社區及嶺南天地社區合共 11,000 平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

房地產資產管理

作為我們輕資產策略的其中一部分，我們亦為商業項目提供房地產資產管理服務，是其他資產擁有人值得信賴的合作夥伴。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 2025 年 6 月 30 日，我們提供資產管理服務的項目包括企業天地 5 號和湖濱道、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、鴻壽坊以及創智天地。截至 2025 年 6 月 30 日，本集團所管理項目的總估值為人民幣 575 億元，總建築面積為 1,209,000 平方米。我們會繼續擴展服務，並尋求更多與其他組織合作的機會，利用我們的經驗和知識，建造卓越的可持續發展社區。

本集團項目及最新動態

上海太平橋：

上海太平橋社區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，面向人氣暢旺的淮海中路商業區。本集團於 1996 年展開太平橋的多期發展計劃，涵蓋多個商業、辦公樓及住宅地塊。該發展計劃興建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、湖濱道及太平洋新天地商業中心。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與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，如上海時裝周、新天地表演藝術節等的熱門場地。

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）已於 2024 年完工。第 123 號地塊和第 124 號地塊的零售裙樓預計將於 2025 年下半年開始營運。

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，可直達主要交通節點，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，並透過四條地鐵線（上海地鐵 4、8、10 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 年榮膺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。蟠龍天地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，現已成為長江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。2025 年春節期間，蟠龍天地項目吸引逾 97 萬訪客人次，2025 年上半年的總客流量按年更錄得雙位數增長率。

創智天地：

上海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。我們希望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，而創智天地項目現已被視為上海創新與創業活動的地標。2024 年 11 月，本集團與創智天地的現有股東訂立合作協議，通過成立有限合夥企業及股權轉讓重組該項目的投資控股架構，股權轉讓已於 2024 年 12 月完成，創智天地不再為本公司之附屬公司。

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 號線及 13 號線轉線站的長壽路站。該商業綜合項目包括建築面積 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。項目公司於 2024 年 1 月完成出售 65% 權益後，已成為合營項目。

作為本集團於上海黃金地段的標誌性項目，鴻壽坊自開業起已成為當地的地標，客流量一直維持較高水平，屬我們創建鄰里社區產品線其中一個重要里程碑。

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，現已成為武漢的購物及社交熱點，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大樓，樓高73層，於2021年9月完工。

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、辦公樓、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。重慶天地社區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。

該項目於去年重新定位，以年輕優質顧客為服務對象，錄得穩定的租金增長，而截至 2025 年 6 月 30 日出租率達 98%。重慶天地為附近的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。

未來策略

本集團自 2016 年起已實施「輕資產策略」，務求以更高效、更有成效的方式推動業務發展，而此策略為本集團在充滿挑戰的市場中穩步前行提供了堅實基礎。為貫徹此策略，除了去年發展的上海貝港城中村和「永年里」（暫用名）項目之外，我們亦於 2025 年 6 月與天安成立合營公司，雙方分別持有 30%和 70%的權益，並於其後透過合營公司成功收購永業所持有的項目公司之 50%權益，以發展「永新里」（暫用名）項目。這不但體現合作夥伴對瑞安品牌和品質的信任，也使我們可進一步擴展翠湖天地品牌，以及我們在大新天地社區的影響力。下表總結了截至 2025 年 6 月 30 日本集團參與的輕資產項目：

項目	產品	住宅 估計建築面積	商業 估計建築面積	本集團 權益
		平方米	平方米	
上海永年里（暫用名）	綜合社區開發項目	105,000	57,000	-
上海貝港城中村	綜合社區開發項目	326,000	95,000	5%
上海永新里（暫用名）	綜合社區開發項目	159,000	58,000	15%
總計		590,000	210,000	

展望未來，我們將繼續秉持「輕資產策略」拓展業務，並積極探索創新商業模式，以善用旗下品牌（社區品牌「新天地」及豪宅品牌「翠湖天地」）的成功模式與管理經驗。本集團於短期內將以流動資金管理及保障財務安全作為業務重點，並持續實行房地產開發及資產管理並行的均衡策略，長遠目標是於特定市場及所建構的各式物業中保持「冠於同儕」的領導地位，從而實現可持續的盈利增長。

財務回顧

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月（「2025 年上半年」），本集團**收入**為人民幣 20.74 億元（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月（「2024 年上半年」）：人民幣 20.73 億元）。在回顧期間沒有新竣工住宅項目。2025 年上半年的**物業銷售**主要為銷售不同項目的物業及停車場庫存，金額為人民幣 1.45 億元（2024 年上半年：人民幣 1.43 億元）。

2025 年上半年的投資物業**租金及相關收入**下跌 23%至人民幣 9.65 億元（2024 年上半年：人民幣 12.57 億元）。跌幅主要由於創智天地所有權於 2024 年重組，故 2025 年上半年來自創智天地的收入人民幣 2.26 億元（2024 年上半年：人民幣 2.45 億元）乃入賬為來自合營公司的收入，並未於本集團的收入中反映。剔除終止合併創智天地的影響，2025 年上半年本集團的租金及相關收入下跌 5%，主要由於來自辦公樓物業組合的租金收入下跌所致。

本集團上海物業的租金及相關收入下跌至人民幣 6.37 億元（2024 年上半年：人民幣 9.25 億元），佔總額 66%（2024 年上半年：74%），亦受終止合併創智天地所影響。按同類基礎計算，本集團上海物業的租金及相關收入較去年同期下跌 6%，主要由於上海辦公樓物業組合的出租率及續約租金因過度供應及市場租金下行壓力而有所下跌。2025 年上半年本集團非上海物業的租金及相關收入為人民幣 3.28 億元（2024 年上半年：人民幣 3.32 億元），維持穩定。

2025 年上半年的**物業管理收入**下跌 7%至人民幣 2.81 億元（2024 年上半年：人民幣 3.03 億元），其中人民幣 2.00 億元（2024 年上半年：人民幣 2.25 億元）來自向商業物業提供服務，餘下收入人民幣 8,100 萬元（2024 年上半年：人民幣 7,800 萬元）則來自住宅物業。物業管理收入下跌主要由於終止合併創智天地所致。剔除該影響，2025 年上半年來自商業物業的物業管理收入上升 3%，增長主要來自非上海物業。

來自建設業務的**建築收入**於 2025 年上半年增加至人民幣 2.86 億元（2024 年上半年：人民幣 1.70 億元）。增長主要來自向翠湖濱江及上海青浦區當地政府提供建築服務。

2025 年上半年的**其他業務收入**增長一倍至人民幣 3.97 億元（2024 年上半年：人民幣 2.00 億元），主要包括資產管理費收入、來自輕資產項目的管理服務費收入及酒店營運收入。「輕資產策略」讓本集團能擴大其在管資產，增加經常性管理費收入。

2025 年上半年的**毛利**為人民幣 13.69 億元（2024 年上半年：人民幣 13.55 億元），維持穩定，而**毛利率**則為 66%（2024 年上半年：65%）。

2025 年上半年的**其他收入**下跌 79%至人民幣 6,500 萬元（2024 年上半年：人民幣 3.08 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。下跌乃主要由於向合營公司貸款的利率下調所致。

2025 年上半年的**銷售及市場開支**為人民幣 5,300 萬元（2024 年上半年：人民幣 5,400 萬元），維持穩定。

2025 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 6%至人民幣 3.82 億元（2024 年上半年：人民幣 4.08 億元），主要由於有效成本控制所致。

2025 年上半年，**投資物業的公平值減值**合共為人民幣 1.33 億元（2024 年上半年：人民幣 3,300 萬元）。上海投資物業組合錄得人民幣 4,000 萬元（2024 年上半年：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 1.73 億元（2024 年上半年：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。

2025 年上半年的**其他收益及虧損**錄得收益淨額人民幣 1.08 億元（2024 年上半年：虧損淨額人民幣 5,300 萬元），包括：

收益／（虧損）	2025 年上半年 人民幣百萬元	2024 年上半年 人民幣百萬元
終止確認金融負債的收益	38	-
出售投資物業的虧損淨額	(10)	-
其他	80	(53)
總計	108	(53)

2025 年上半年的**應佔聯營公司及合營公司業績**錄得虧損淨額人民幣 7,300 萬元（2024 年上半年：收益淨額人民幣 2.43 億元）。來自商業物業的虧損淨額合共人民幣 1.05 億元（2024 年上半年：收益淨額人民幣 800 萬元），包括重估虧損淨影響人民幣 7,600 萬元（2024 年上半年：收益淨額人民幣 1,600 萬元）。虧損被物業銷售收益人民幣 3,200 萬元部分抵銷，該等收益主要來自武漢創新天地的人人民幣 3,100 萬元。相對而言，2024 年上半年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，主要包括來自於瑞虹天地的大悅城合營項目的人人民幣 1.21 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）的人人民幣 8,000 萬元及來自武漢創新天地的人人民幣 4,800 萬元。

2025 年上半年的**財務費用，包括匯兌差額**合共為人民幣 8.88 億元（2024 年上半年：人民幣 10.76 億元），包括財務費用人民幣 8.01 億元（2024 年上半年：人民幣 9.90 億元）及匯兌虧損淨額人民幣 8,700 萬元（2024 年上半年：人民幣 8,600 萬元）。利息開支總額下跌 25%至人民幣 8.23 億元（2024 年上半年：人民幣 10.94 億元），與 2025 年上半年未償還債務餘額減少及債務平均成本下跌至 5.67%（2024 年上半年：5.98%）相符。其中 3%（2024 年上半年：10%）的利息開支，即人民幣 2,200 萬元（2024 年上半年：人民幣 1.04 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 97%（2024 年上半年：90%）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。

2025 年上半年的**稅項**抵免為人民幣 6,800 萬元（2024 年上半年：計費用人民幣 9,900 萬元），主要由於暫時性差異減少導致就未實現公司間交易及投資物業遞延稅項撥備撥回所致。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%就中華人民共和國（「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。

2025 年上半年的**期間溢利**為人民幣 8,100 萬元（2024 年上半年：人民幣 1.83 億元）。

2025 年上半年**本公司股東應佔溢利**為人民幣 5,100 萬元（2024 年上半年：人民幣 7,200 萬元）。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2025 年 人民幣百萬元	2024 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	51	72	(29%)
投資物業的公平值減值（扣稅）	123	37	
應佔聯營公司及合營公司業績			
- 投資物業的公平值減值／（增值）（扣稅）	76	(16)	
	199	21	
非控制股東權益	13	15	
估值變動影響的淨額	212	36	
重估前本公司股東應佔溢利	263	108	144%
本集團核心溢利	263	108	144%

2025 年上半年的**每股盈利**為人民幣 0.64 分，乃按 2025 年上半年已發行股份的加權平均數約 80.09 億股計算（2024 年上半年：每股盈利人民幣 0.90 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。

經考慮本集團於期內的財務表現及本集團於 2025 年 6 月 30 日的財務狀況，董事會不建議派發 2025 年中期股息（2024 年上半年：無）。

重大交易

於 2025 年 6 月，本集團與青島瑞見私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「基金」）訂立協議，以轉讓其於佛山瑞安天地房地產發展有限公司及佛山安盈房地產開發有限公司（統稱「佛山項目公司」）的 100% 股權予基金。於完成後，本集團將擁有基金的 57.63% 合夥權益。交易入賬為融資安排，而佛山項目公司將繼續為本集團的附屬公司。詳情請參閱本公司於 2025 年 7 月 31 日刊發的通函。

流動性、資金結構及負債率

於 2025 年 3 月，本集團悉數償還本金總額為 4.90 億美元的優先票據。

本集團於 2025 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	15,892	2,682	1,754	5,693	5,763
銀行借貸—港幣	133	133	-	-	-
銀行借貸—美元	2,579	506	2,073	-	-
優先票據—美元	2,859	2,859	-	-	-
證券化安排收款—人民幣	4,298	40	55	260	3,943
總計	25,761	6,220	3,882	5,953	9,706

於 2025 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 55.00 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 77.34 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 16.18 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 27.80 億元）及僅能用於本集團指定項目的受限制銀行存款人民幣 16.29 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 20.83 億元）。

於 2025 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 202.61 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 221.93 億元），權益總額為人民幣 399.92 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 426.69 億元）。本集團於 2025 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）維持穩定為 51%（2024 年 12 月 31 日：52%）。

於 2025 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 55.71 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 112.79 億元），佔借貸總額的 22%（2024 年 12 月 31 日：38%）。

於 2025 年 6 月 30 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 43.13 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 32.35 億元）。

抵押資產

於 2025 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 412.63 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 399.84 億元）的投資物業、發展中待售物業、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 193.21 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 193.37 億元）的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2025 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 47.41 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 50.99 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。於 2025 年上半年，本集團已償還或再融資合共人民幣 72.4 億元的債務，佔 2025 年到期借貸的 79%。本集團將繼續採取高度審慎的資金管理方式，並高度重視以確保現金流量充裕。

匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣銀行及其他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 2021 年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 2025 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 2025 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，根據交叉貨幣掉期，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 2025 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外匯風險及利率風險，並利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

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2025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 2025 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)		截至 2024 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	2,253	2,074	2,281	2,073
銷售成本		(766)	(705)	(790)	(718)
毛利		1,487	1,369	1,491	1,355
其他收入	5	71	65	339	308
銷售及市場開支		(58)	(53)	(59)	(54)
一般及行政開支		(415)	(382)	(449)	(408)
投資物業的公平值減值額		(144)	(133)	(36)	(33)
其他收益及虧損	5	117	108	(59)	(53)
應佔聯營公司及合營公司業績		(79)	(73)	267	243
財務費用，包括匯兌差額	6	(965)	(888)	(1,184)	(1,076)
稅項前溢利	7	14	13	310	282
稅項	8	74	68	(109)	(99)
期間溢利		88	81	201	183
以下應佔：					
本公司股東		55	51	79	72
附屬公司的非控制股東		33	30	122	111
		88	81	201	183
本公司股東應佔每股盈利	10				
—基本		港幣 0.70 仙	人民幣 0.64 分	港幣 1.00 仙	人民幣 0.90 分
—攤薄		港幣 0.70 仙	人民幣 0.64 分	港幣 1.00 仙	人民幣 0.90 分

中期簡明綜合全面收益表

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)		截至 2024 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	88	81	201	183
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	20	18	(96)	(88)
指定為現金流量對沖之貨幣遠期合約公平值變動的有效部分	(23)	(21)	30	27
因對沖工具由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	3	3	(6)	(5)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面(開支)／收入	(13)	(12)	26	24
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
期間其他全面開支	(13)	(12)	(42)	(38)
期間全面總收入	75	69	159	145
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	42	39	36	33
附屬公司的非控制股東	33	30	123	112
	75	69	159	145

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2025年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		40,624	40,964
於聯營公司的權益		12,098	8,641
於合營公司的權益		12,135	14,806
物業及設備		808	829
使用權資產		26	14
應收賬款、按金及預付款項	11	265	262
已抵押銀行存款		643	416
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		18	-
遞延稅項資產		221	259
其他非流動資產		59	59
		66,897	66,250
流動資產			
發展中待售物業		3,081	2,694
待售物業		765	817
應收賬款、按金及預付款項	11	675	714
聯營公司欠款		175	178
向合營公司的貸款／合營公司欠款		4,000	11,006
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		7	4
有關連公司欠款		397	407
合約資產		81	93
已抵押銀行存款		975	2,364
銀行結餘及現金		3,882	4,954
分類為待售資產		2,457	2,457
		16,495	25,688
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	3,769	3,723
合約負債		188	1
銀行及其他借貸		3,321	4,655
優先票據		2,859	3,569
證券化安排收款		40	40
稅項負債		3,159	4,171
附屬公司非控制股東所提供的貸款／ 應付附屬公司非控制股東款項		11	943
應付聯營公司款項		70	216
合營公司所提供的貸款／應付合營公司款項		352	48
應付有關連公司款項		335	339
租賃負債		4	8
		14,108	17,713
流動資產淨值		2,387	7,975
總資產減流動負債		69,284	74,225

中期簡明綜合財務狀況表—續

	附註	2025年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他借貸		15,283	14,622
優先票據		-	2,868
證券化安排收款		4,258	4,173
遞延稅項負債		3,263	3,398
應付賬款、已收按金及應計費用	12	525	537
一間聯營公司所提供的貸款		5,663	5,825
合營公司所提供的貸款		226	36
租賃負債		48	92
界定福利負債		2	2
衍生金融工具		24	3
		<u>29,292</u>	<u>31,556</u>
股本及儲備			
股本		146	146
儲備		38,110	38,339
		<u>38,256</u>	<u>38,485</u>
本公司股東應佔權益			
		<u>1,736</u>	<u>4,184</u>
非控制權益			
		<u>39,992</u>	<u>42,669</u>
權益總額			
		<u>69,284</u>	<u>74,225</u>

中期簡明綜合財務資料附註：

1. 一般事項

截至 2025 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佈的國際會計準則第 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 2024 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 2025 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.0865 元換算，及截至 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。

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 2024 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會計準則之採納除外。

國際會計準則第 21 號的修訂

缺乏可兌換性

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響如下：

國際會計準則第 21 號的修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團與集團實體進行交易的貨幣及集團實體的功能貨幣就兌換為本集團呈列貨幣而言屬可兌換，該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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	
	2025 年	2024 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	145	143
物業管理：		
物業管理費收入	281	303
建築	286	170
其他	397	200
	1,109	816
地區市場：		
上海	757	581
武漢	226	103
佛山	74	67
重慶	30	34
南京	22	31
	1,109	816
收入確認時間點		
於特定時間點	145	143
隨時間	964	673
	1,109	816

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	
	2025 年	2024 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	145	143
物業管理：		
物業管理費收入	281	303
建築	286	170
其他	397	200
客戶合約產生的收入	1,109	816
物業投資：		
(物業投資分部)		
投資物業已收租金收入	856	1,108
租金相關收入	109	149
	965	1,257
總計	2,074	2,073

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 2025 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	報告分部						
	物業發展	物業投資	物業管理	建築	總計	其他	綜合
	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	145	965	281	286	1,677	397	2,074
分部業績							
本集團分部業績	77	575	55	17	724	265	989
利息收入							45
應佔聯營公司及合營 公司業績							(73)
財務費用，包括匯兌 差額							(888)
其他收益及虧損							108
未分類收入							19
未分類開支							(187)
稅項前溢利							13

4B. 分部資料－續

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	<u>報告分部</u>						
	<u>物業發展</u>	<u>物業投資</u>	<u>物業管理</u>	<u>建築</u>	<u>總計</u>	<u>其他</u>	<u>綜合</u>
	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
							=====

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	
	2025 年	2024 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	31	63
向合營公司貸款的利息收入	14	224
政府補貼	4	8
其他	16	13
	<u>65</u>	<u>308</u>
<u>其他收益及虧損</u>		
終止確認財務負債的收益	38	-
出售投資物業的虧損淨額	(10)	-
其他	80	(53)
	<u>108</u>	<u>(53)</u>

6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年	2024 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息	491	551
證券化安排收款之利息	92	92
一間聯營公司及合營公司所提供貸款之利息	37	113
優先票據之利息	131	289
租賃負債之利息開支	1	2
	<u>752</u>	<u>1,047</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	(22)	(104)
	<u>730</u>	<u>943</u>
列入損益表之利息開支		
匯兌虧損淨額	87	86
其他	71	47
	<u>888</u>	<u>1,076</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 2025 年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024 年 人民幣百萬元 （未經審核）
物業及設備折舊	37	45
使用權資產折舊	2	2
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及其他福利	13	11
	15	13
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	377	412
退休福利成本	24	27
	401	439
僱員福利開支總額	416	452
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	(15)	(30)
	401	422
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	2	1

8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年	2024 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
中國企業所得稅		
– 當期支出	44	116
遞延稅項		
– 當期抵免	(97)	(73)
中國土地增值稅		
– 當期（抵免）／支出	(24)	7
中國預提所得稅		
– 當期支出	9	49
	<u>(68)</u>	<u>99</u>

本集團各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	
	2025 年	2024 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
已支付 2024 年末期股息每股港幣 3.6 仙 (2024 年：已支付 2023 年末期股息每股港幣 5.8 仙)	268	423

經考慮本集團於期內的財務表現及本集團於 2025 年 6 月 30 日的財務狀況，董事會不建議派發 2025 年中期股息（2024 年：無）。

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：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2024 年 人民幣百萬元 (未經審核)
盈利		
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	51	72
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年 百萬 (未經審核)	2024 年 百萬 (未經審核)
股份數目		
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 0.64 分 港幣 0.70 仙	人民幣 0.90 分 港幣 1.00 仙
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 0.64 分 港幣 0.70 仙	人民幣 0.90 分 港幣 1.00 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 2024 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，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.0865 元及截至 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。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2025年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收賬款 (附註(a))	573	613
拆遷費用的預付款項 (附註(b))	-	6
其他按金、預付款項及應收款項 (附註(c))	345	340
可收回增值稅	22	17
	940	976
減：非即期部分	(265)	(262)
	675	714

附註：

- (a) 於 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，向租戶發出收款通知的貿易應收賬款分別為人民幣 6,700 萬元及人民幣 6,200 萬元。

於 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，來自客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 1.89 億元及人民幣 2.00 億元。

- (b) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

- (c) 於 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，其他按金及預付款項分別為人民幣 1.00 億元及人民幣 1.30 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 5.73 億元（2024 年：人民幣 6.13 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 64%（2024 年：62%）未逾期，9%（2024 年：11%）的逾期天數少於 90 日，27%（2024 年：27%）的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 1.57 億元（2024 年：人民幣 1.63 億元）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

	2025年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2024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	1,151	1,401
土地及應付拆遷成本	4	2
契稅及其他應付稅項	48	91
投資物業租金的已收按金及預收款項	347	342
應付增值稅	60	270
合約負債產生的增值稅	17	-
土地收回已收現金	870	828
其他應付賬款及應計費用	1,272	789
	<u>3,769</u>	<u>3,723</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	425	437
其他應付賬款	100	100
	<u>525</u>	<u>537</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 11.51 億元（2024 年：人民幣 14.01 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 92%（2024 年：92%）的賬齡少於 30 日，2%（2024 年：2%）的賬齡介乎 31 日至 90 日，6%（2024 年：6%）的賬齡超過 90 日。

13. 報告期後事項

於報告期間，本集團完成有關增加對青島瑞見私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「基金」）的出資及轉讓佛山瑞安天地房地產發展有限公司及佛山安盈房地產開發有限公司（統稱「佛山項目公司」）100%股權予基金的交易。於交易完成後，本集團擁有基金 57.63%合夥權益。交易入賬為融資安排，而佛山項目公司將繼續為本集團的附屬公司。經扣除稅項及交易成本後，已收取合共約人民幣 6.83 億元的交易所得款項淨額。

市場展望

鑒於地緣政治緊張局勢升級及貿易摩擦加劇，世界經濟持續面臨高度不確定性。美國於 4 月 2 日宣佈加徵「對等關稅」，將其進口商品的實際關稅稅率提高至自 1930 年代以來的最高水準。在經過與多個貿易夥伴長達四個月的談判後，特朗普總統宣佈，將根據與各國達成的框架協議，對不同國家實施介於 10%至 41%的關稅稅率，新安排將於 8 月 7 日起生效。同時，中美的談判時間已延長至 11 月 10 日。這項階段性進展使市場的不確定性得以稍為減輕，促使國際貨幣基金組織將 2025 年全球 GDP 增長預測由 2.8%上調至 3.0%，並將 2026 年全球 GDP 增長預測由 3.0%上調至 3.1%。不過，國際貨幣基金組織指出，世界經濟整體風險仍「堅定偏向下行」。美國的貿易保護政策加上烏克蘭與中東的緊張軍事局勢，對全球經濟前景構成沉重壓力。

2025 年上半年中國的 GDP 增長率為 5.3%，高於政府制定的全年增長目標。穩健的經濟表現主要得益於財政政策的及時支持（包括發行地方政府債券與消費補貼），美國關稅暫緩執行最後期限之前激增的出口訂單數量，以及戰略產業和高附加值製造業的強勁增長。中美雙方經過多輪高級別貿易磋商後，對未來談判框架達成共識，讓雙方有更多時間商議，探尋解決貿易摩擦及市場准入的方案。然而，在通縮壓力持續加劇、人口下降、全球貿易規則重構，以及企業和消費者信心疲軟的背景下，經濟逆風尚未消散。

中國房地產市場調整進入第四年，持續對經濟構成顯著拖累。2025 年上半年，房地產投資按年下跌 11.2%，延續了多年來的收縮態勢。儘管政府推出降低按揭利率及放寬物業轉售限制的扶持政策，上半年全國住宅銷售面積和成交金額仍分別下跌 3.7%和 5.2%。今年七月舉行的中央城市工作會議明確指出，房地產發展將加快構建新模式，並以推動高品質住房供應為核心方向。近期工作重點將聚焦城市更新、綠色基建及智慧城市建設。儘管穩定房地產市場是刺激經濟的主要政策目標，但房屋供需出現結構性失衡以及家庭消費信心低迷，政策的效果被削弱。面對疲軟的市場基本面，開發商的投資日益集中在一線城市。2025 年上半年，上海住宅土地成交價同比增長 50%，房地產投資增長 3.5%，反映出市場對都市核心區內高端住宅物業的濃厚興趣。

2025 年上半年，辦公樓市場持續承壓。在外部環境波動及國內經濟不確定性下，租戶對擴租或辦公室升級持審慎態度，因而整體租賃活動放緩。仲量聯行的資料顯示，受租賃需求疲弱拖累，上海核心商業區辦公樓租金於年中錄得 12.8%跌幅，甲級辦公樓淨吸納量不足 15 萬平方米，較去年同期下跌 14.8%。辦公樓租金的下跌引發一波受成本驅動的搬遷和選擇性升級，並成為租賃需求的主要驅動力。租戶轉趨審慎，促使業主採取更靈活的租賃條款，進一步加劇不同項目和各市場板塊之間的競爭。

在政府提振消費政策的支持下，2025 年第二季上海零售物業市場的租賃活動出現回暖跡象，零售物業的淨吸納量達 156,000 平方米，扭轉首季的萎縮趨勢。潮流玩具、戶外運動服飾、沉浸式娛樂及休閒餐飲等業態表現活躍，憑藉創新、體驗及情感價值驅動，帶動優質零售品牌擴張需求。展望未來，新增供應壓力與租金靈活策略將並存，市場競爭仍會維持高位。瑞安集團旗下「天地系列」商業項目將繼續發揮文化體驗內容與消費者洞察的優勢，優化項目定位，積極捕捉市場發展機遇。

2025 年上半年，上海經濟增長為 5.1%。新質生產力發展推動人工智能、集成電路、生物醫藥等戰略新興產業取得突出表現，增長達 9.1%。工業投資增長率高達 20%，對固定資產投資貢獻顯著。消費方面，國際遊客消費與政府主導的「以舊換新」政策支持零售回升，社會消費品零售總額增長 1.7%。上海市政府致力強化其全球城市與全國經濟中心地位，積極推動科技創新與國際消費雙輪驅動。此外，市政府亦修訂了《海外人才居住證管理辦法》，進一步提升對創新創業的支持力度。城市更新方面，將加快推進城中村改造及老舊小區提升。公司亦將憑藉在歷史文化保育及城市更新領域的深厚經驗，積極把握相關發展機遇。

2025 年上半年，武漢 GDP 增長 5.5%，高於全國及省內平均水準。城市持續推進創新驅動發展，人工智能、機器人及低空經濟等戰略性新興產業加快佈局，光谷正逐步建成未來產業集群的核心樞紐。旅遊業仍為城市經濟的重要支柱，這得益於武漢在文化和入境旅遊領域發展蓬勃，加上海外遊客離境退稅的支持。2025 年上半年，武漢口岸入境人數突破 6 萬人次，較去年同期增加 44%，其中過半透過免簽證政策入境。光博會等大型國際展覽及活動亦提升了武漢的全球知名度。儘管面臨傳統產業增長放緩、消費需求復甦速度緩慢等不利因素，武漢仍繼續利用其在科學、教育的優勢，以及位於華中的戰略位置，持續吸引高層次人才，拓展增長動能，提升整體經濟韌性。

重慶於 2025 年上半年錄得 5% 的 GDP 增長。受汽車產業激烈競爭及產品更新速度加快影響，工業增加值按年增速放緩至 5.6%，較去年同期低三個百分點。固定資產投資在上半年的增幅回落至 3.2%，而消費市場保持韌性，上半年社會消費零售總額增長 4.5%，增速在中國五大國際消費中心城市中位居前列。重慶在國際市場的吸引力及消費實力都不斷增強，入境旅客人次顯著上升，2025 年首季接待過夜遊客 33.8 萬人次，較 2019 年同期增長 266%。

南京的電子機械、汽車製造、黑色冶金等產業快速增長，帶動 2025 年前五個月工業總產值同比增長 5.9%。為培育新質生產力，南京市政府致力推動將人工智能和 5G 技術融入製藥和合成生物技術等前沿領域。南京是中國領先的「首發經濟」標竿城市，展現其作為長三角消費核心的強勁市場滲透力。受本地旅遊業蓬勃發展推動，南京在今年 1 至 5 月的零售額增幅達 6.3%。根據《南京旅遊高質量發展行動計劃（2024-2027）》，南京的目標是成為具鮮明特色和強大競爭力的國家旅遊樞紐城市和國際旅遊目的地。

受房地產市場、工業投資和對外貿易放緩等不利因素影響，佛山在 2025 年上半年的 GDP 增長為 2.3%，低於全國平均水準。為提振內需與消費，佛山致力打造「演藝之都」，作為促進城市經濟復甦的重要抓手。佛山於 5 月初舉辦三場大型音樂活動，創造出合共人民幣 11.7 億元的消費收入，帶動當地 2025 年首季旅遊總收入按年增長 10.7%。禪城區亦積極推動城市空間優化與消費場景多元化，打造嶺南文化消費中心。

儘管面對來自美國關稅上調的外部風險，中國在今年上半年經濟增長整體展現韌性，預計將可於年內按目標實現 5% 的經濟增長。預計中央政府將於隨後與美方的經貿談判設定底線，以避免脫鉤情況出現，並制定應急計劃提振內需、穩定出口行業及就業，以及整治不正當的競爭行為。展望下半年，預期中央政府將實施積極的財政政策，改善社會福利並增加刺激生育政策資金的投入，相信將會助力消費逐步邁向復甦。隨著房地產政策焦點轉向城市更新和高品質住宅的供應，我們將密切關注市場變化，積極探索相關投資與發展的機遇。

中期股息

經考慮本集團於期內的財務表現及本集團於2025年6月30日的財務狀況，董事會不建議派發截至2025年6月30日止6個月之中期股息（2024年：無）。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2020年3月3日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）發行4億美元5.50% 2025年到期之優先票據（「2025 SODH 票據」）。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（「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。於2025年3月3日，SODH於2025 SODH 票據（包括新票據）到期日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，於截至2025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2025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.1.5條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事並應出席股東大會，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及黎韋詩女士因其他事務而未能出席於2025年5月16日舉行之股東周年大會（「2025年股東周年大會」）。除上述外，所有獨立非執行董事均出席了2025年股東周年大會。

審核及風險委員會已審閱本集團截至2025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2025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 2025 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 2,794 人（2024 年 12 月 31 日：2,851 人），其中包含物業管理人員 1,465 人（2024 年 12 月 31 日：1,478 人），建築及裝修業務人員 116 人（2024 年 12 月 31 日：120 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 2025 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 2025 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。

向所有持份者致謝

在此，我對董事會同寅在過去數月以來給予的寶貴意見，以及管理團隊和全體員工的辛勤付出表示由衷謝意。我亦衷心感謝所有股東、業務夥伴和客戶長期以來的鼎力支持。儘管市場持續低迷，但憑藉我們優質的投資組合、穩健的財務基礎及完善的商業模式，我們有能力在應對市場波動的同時，精準把握行業轉型帶來的新機遇。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2025 年 8 月 28 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、黎韋詩女士及郭敬文先生。

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；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