



瑞安房地產
SHUI ON LAND

BUILDING A FUTURE SHARING A DREAM

新可能 新天地

INTERIM REPORT 2025
二零二五年度中期業績報告

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	59	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	59	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	60	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	62	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	63	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	63	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	63	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	64	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

瑞安房地產成立於2004年，並於2006年在香港聯合交易所上市，是中國領先的城市發展解決方案提供者，主要業務分布於全國多個核心城市，專注於物業開發、物業投資及管理兩大核心業務板塊。作為開發和運營卓越可持續社區的先鋒，公司充分發揮城市更新與商業創新的優勢，將文化、社交和可持續理念融入城市發展脈絡中，不斷激發城市生命力，並憑借旗下著名品牌「新天地」和「翠湖天地」，實現人們對品質生活的不斷追求和想象。

「新天地」是瑞安房地產打造和運營的社區品牌，開創了中國開放式街區商業之先河。品牌旗艦項目「上海新天地」於2001年問世，之後陸續為武漢、重慶、佛山等多個核心城市創造地標級超級複合功能社區。憑藉創新前沿的生活方式理念，「新天地」社區打破生活、工作、娛樂、學習的邊界，融入在地新生的文化和可持續生態，激發社區共建者的靈感創意和無限可能。「翠湖天地」是瑞安房地產旗下的奢享生活方式品牌，以超高品質的產品力與服務力，為想象力創造空間，打造高端生活的典範。

截至2025年6月30日，瑞安房地產在中國多個主要城市的核心地段擁有總建築面積達780萬平方米的土地儲備。旗下全資子公司瑞安新天地，是公司的物業投資及管理機構，亦是上海最大型的私營商業物業管理者之一，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理總值達人民幣790億元的商業物業。

瑞安房地產始終秉持「盡善創新 誠信謙勤」的精神，不斷為城市創造「新可能 新天地」！



「儘管面臨嚴峻複雜的宏觀經濟環境，我們的投資物業組合依然展現出較強的韌性，2025年上半年的租金及相關收入較上年同期取得了溫和增長。」

2025年上半年，全球貿易局勢日趨緊張、地緣政治不確定性加劇，加上消費信心持續疲軟，經營環境仍然充滿挑戰。2024年推出的一系列房地產刺激措施和放寬的貨幣政策成效亦不如預期，2025年上半年的全國新建商品房銷售面積和銷售額分別同比減少3.5%和5.5%，很大程度反映房地產市場供需格局已發生根本性轉變。隨著中央政府加快構建房地產發展新模式，樓市進入調整階段，擺脫以往「高槓桿、高周轉」的模式，加速轉向以「品質驅動」為核心的「好房子」建設新週期，推動房地產行業高質量發展。

儘管市場環境仍然低迷，集團於2025年首六個月仍錄得利潤人民幣8,100萬元，其中股東應佔溢利為人民幣5,100萬元。集團收入為人民幣20.74億元，與去年基本持平。



羅康瑞
主席

得益於優質的資產組合以及審慎積極的資本管理策略，集團財務狀況繼續保持穩健，淨資產負債率維持在51%的健康水平，現金及銀行存款為人民幣55億元。特別值得一提的是，截至2025年6月30日，集團已如期償還2025年到期的大部分債務，其中包括今年3月3日到期的4.9億美元優先票據，充分彰顯了集團如期履行財務責任的良好信譽和債務管理能力。

商業物業表現穩健

消費是經濟活動的重要組成部分，但當前國內消費信心不足，對經濟增長形成了一定限制。因此，擴大內需仍將是未來幾年經濟發展的重點任務。儘管面臨嚴峻複雜的宏觀經濟環境，我們的投資物業組合依然展現出較強的韌性，2025年上半年的租金及

相關收入(包括合營公司及聯營公司)較上年同期取得了1%的溫和增長，達人民幣17.81億元。

隨著大眾消費習慣從價格導向逐步轉向價值與體驗導向，中國零售行業正迎來深刻變革，這一趨勢在宏觀不確定性加劇的背景下尤為顯著。「新天地」社區通過持續創新來提供更加前沿的生活方式和文化煥新產品與體驗，令商業物業保持優異表現，今年上半年平均出租率達94%，客流量和租戶銷售均實現10.5%的雙位數增長。其中，「Urban Retreat城市微度假」旗艦項目上海「蟠龍天地」巧妙地將江南傳統文化與現代生活融為一體，開業僅兩年便吸引超過4,500萬人次到訪。這一新地標更憑藉其前瞻性的設計理念、卓越的建築品質及積極的社區影響力，榮獲「城市土地學會」頒發的「2025亞太區卓越獎」，進一步彰顯了其行業領先地位。

主席報告

當前中國辦公樓市場整體承壓，持續的供應過剩與需求疲軟抑制租金回升。儘管新建辦公樓面臨嚴峻挑戰，但集團近年落成的新項目仍成功吸引了跨國公司入駐。在外來投資減少的情況下，這反映出我們物業的質量和吸引力。特別值得關注的是，集團位於核心商圈的成熟物業繼續表現穩健，截至2025年6月30日，平均出租率保持在90%的高位水準。在整體市場低迷的背景下，充分印證了集團優質的資產品質和卓越的運營服務能力。

武漢「創新天地商業公園」與上海「新天地東台里」兩大全新商業項目將於2025年第四季度盛大啟幕。在此之前，「創新天地」社區已吸引眾多高科技企業入駐，而「太平洋新天地商業中心」亦匯聚了多家全球知名企業。這些優質辦公租戶將為毗鄰的商業項目帶來穩定的高消費客群，有效提升整體客流量，亦為集團未來的零售租金收入增長提供有力支撐。

上海住宅市場表現亮眼

2025年首六個月，集團合約物業銷售額為人民幣34.73億元，並錄得人民幣6.99億元的認購銷售額，將陸續於未來數月轉化為正式合約物業銷售。

儘管中國住宅市場整體復蘇仍較緩慢，上海市場卻繼續展現出較好的韌性，地價持續上升。在海外人才回流與技術精英集聚的雙重推動下，上海戶籍人口快速增長，改善型住房需求穩步釋放。上海高端住宅市場對高淨值人群仍保持強大吸引力。2025年上半年統計顯示，上海總價3,000萬元以上的豪宅成交面積達31.3萬平方米，占一線城市豪宅總成交量的58%，這一亮眼表現進一步鞏固了上海在高端住宅市場的領先地位。

備受矚目的「翠湖天地·六和」新一批風貌別墅即將入市。「翠湖天地」品牌二十餘年來始終致力打造奢享生活方式，成為上海高端市場的典範。此次推出的風貌別墅完美詮釋了集團「Best-in-Class」的最優產品策略，專為追求東方美學意境與都市靜謐庭院生

活的高淨值客群量身定制，將為上海高端風貌別墅樹立全新標杆。基於上海豪宅市場的穩定需求，疊加「翠湖天地」品牌的卓越影響力，我們對該項目的銷售前景充滿信心。

武漢是集團在上海之外最大的區域市場，自2005年啟動永清片區舊改以來，我們已在武漢深耕多年，並建立起了堅實的發展基礎。集團先後打造「武漢天地」、「創新天地」、「武漢長江天地」三大社區項目，總體量超過300萬平方米，成為武漢邁向國家中心城市的深度參與者。今年四月，我們特別舉辦了入漢20周年慶典活動，進一步提升品牌影響力，協助推動住宅項目銷售。儘管當前市場持續承壓，但契合客戶需求的高品質產品依然銷情良好。「武漢天地」住宅項目位於優質成熟社區，一直備受追捧，亦是當地高端住宅的典範，其住宅收官之作將於第四季度登場，預計將引發新一輪認購熱潮。

致力可持續發展的承諾

社區作為集團「5C可持續發展戰略」的核心支柱，始終指引著我們打造充滿活力、多元包容的城市單元，促進人類、自然與文化和諧共生。2025年上半年，我們通過開展一系列以自然為主題的活動，以及前瞻性的生物多樣性規劃，將這一願景付諸實踐，進一步加深了人與社區、自然之間的深度鏈接。

在「上海新天地」舉辦的「上海國際花展」，與「瑞虹天地」舉辦的「蔚冉生長花鳥市」將大自然深度融入日常生活。同時，集團在五個城市的十座「新天地」社區成功舉辦為期一個月的「天地綠動生活節」，通過豐富多彩的社區互動活動，積極倡導綠色可持續的生活方式。

我們堅信生物多樣性是構建韌性社區的重要基石，位於上海閔行區的「召樓新天地」項目將進一步踐行這項承諾。作為集團最新規劃中的「Urban Retreat城市微度假」項目，其規劃綠化面積達9萬平方米，水

域面積超過10萬平方米，豐富的自然資源使其成為集團生物多樣性實踐的先鋒與樣本。我們通過系統的環境評估和基線分析，創新地將生物多樣性保護納入整體規劃與設計中，為該社區未來十年的可持續發展奠定基礎。項目將實現原生物種回歸，重建生態系統棲息地，讓人與自然在四季更迭中達成和諧共生的美好願景。

為增強社區應對氣候變化的抗風險能力，集團正著手制定全面的氣候適應指引，並在各個開發與運營階段融入主動應對措施。我們對可持續發展的承諾與實踐令旗下項目再次獲得國際權威認可：2025年上半年，上海「企業天地5號」榮獲「LEED運營與維護鉑金級認證」，「太平洋新天地商業中心」兩棟辦公樓亦榮膺「LEED主體與外殼鉑金級認證」。

展望

中國房地產市場仍處於深度調整期，外部環境不確定性持續高企。當前政策著力點是「更大力度推動房地產市場止跌回穩」、和防範金融風險，意味著市場仍處於築底過程中，尤其是在三四線城市。值得注意的是，在市場整體承壓的背景下，結構性機遇正在顯現——核心城市優質地段的高端住宅項目受改善型需求驅動，仍具備較好的市場表現和發展空間。

基於當前市場形勢，集團將繼續發揮在城市更新、文化保育及社區運營方面的核心競爭優勢與成功經驗，審慎地在長三角及大灣區的一線城市尋求有潛力的發展機遇。最新規劃中項目「召樓新天地」，將延續「蟠龍天地」的成功模式，打造千年歷史文化、優美自然景觀與現代都市生活巧妙融合的「新天地」社區。該項目總占地面積約71公頃，規劃總建築面積42萬平方米，由三大功能板塊構成：以生態公園和曉煙湖為核心的輕度假區，彰顯歷史風貌的古鎮文化商業區，以及高品質的召樓國際住區。目前，項目公建配套工程已於7月初正式啟動，預計整個項目將於2030年全面建成。

與此同時，我們正加速推進「輕資產策略」佈局，通過與本土優秀企業建立策略合作實現業務拓展與風險管控的雙重目標。目前，我們持續深化與上海永業企業(集團)有限公司(「永業集團」)的合作關係。繼輕資產項目「永年里」後，我們與天安中國投資有限公司(「天安中國」)合資成立新公司，共同參與大「新天地」社區內永業集團另一項目。今年6月，該合資公司已通過公開招標成功收購永業集團持有的「上海新天地」以東三幅商住用地50%股權，由此啟動「永新里」項目。集團持有該項目15%的權益。「永年里」與「永新里」項目都將以集團旗下高端住宅品牌「翠湖天地」進行開發運營，將進一步完善「上海新天地」社區的功能佈局與生態體系。憑藉集團在高端住宅開發運營領域的豐富經驗及「翠湖天地」品牌的強大影響力，它們不僅將有效擴大我們的業務規模，創造新的收入來源，更為集團長期可持續發展奠定了堅實基礎。

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。



羅康瑞

主席

香港，2025年8月28日

管理層討論與分析
業務回顧





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」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。



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105%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」項目。「永新里」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。

管理層討論與分析

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	人民幣百萬元	人民幣百萬元	平方米	人民幣百萬元
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：

- 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。
- 本集團持有該物業49.5%的權益。
- 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。

管理層討論與分析

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)作零售店舖。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平方米作零售店舖。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。



管理層討論與分析

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	2025年 上半年公平值 增加/(減少)	2025年 6月30日 賬面值	公平值 增加/(減少) 佔賬面值	本集團 應佔賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋社區					
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	2,368,000¹	(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。

管理層討論與分析

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 建築面積	租金及相關收入 人民幣百萬元		變動	出租率		變動
			2025年 上半年	2024年 上半年		2025年 6月30日	2024年 12月31日	
		平方米			%			百分點
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		2,368,000¹	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。

管理層討論與分析

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。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」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」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	商業	本集團 權益
		估計建築面積 平方米	估計建築面積 平方米	
上海永年里	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	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

管理層討論與分析
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				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
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。



管理層討論與分析

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，積極捕捉市場增長機遇。

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，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。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，旅遊業仍為城市經濟的重要支柱。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，武漢仍繼續憑藉其在科學、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，展現出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，創造了11.7億元的消費收入，帶動當地2025年首季旅遊總收入同比增長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，料將於年內按目標實現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。

管理層討論與分析

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)的人民幣8,000萬元及來自武漢創新天地的人民幣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

管理層討論與分析

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。

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2025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
2025年8月28日

中期簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)	2024年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	3A	2,074	2,073
銷售成本		(705)	(718)
毛利		1,369	1,355
其他收入	4	65	308
銷售及市場開支		(53)	(54)
一般及行政開支		(382)	(408)
投資物業的公平值減值額	10	(133)	(33)
其他收益及虧損	4	108	(53)
應佔聯營公司及合營公司業績		(73)	243
財務費用，包括匯兌差額	5	(888)	(1,076)
稅項前溢利	6	13	282
稅項	7	68	(99)
期間溢利		81	183
以下應佔：			
本公司股東		51	72
附屬公司的非控制股東		30	111
		81	183
本公司股東應佔每股盈利	9		
– 基本		人民幣0.64分	人民幣0.90分
– 攤薄		人民幣0.64分	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

	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)
期間溢利	81	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	18	(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	(21)	27
因對沖工具由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	3	(5)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面(開支)／收入	(12)	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工投資物業之物業重估盈餘，已扣稅	—	4
期間其他全面開支	(12)	(38)
期間全面總收入	69	145
以下應佔全面總收入：		
本公司股東	39	33
附屬公司的非控制股東	30	112
	69	145

中期簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

	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	10	40,624	40,964
於聯營公司的權益	11	12,098	8,641
於合營公司的權益	12	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	13	265	262
已抵押銀行存款		643	416
向一間附屬公司一名非控股股東的貸款		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	13	675	714
聯營公司欠款	11	175	178
向合營公司的貸款／合營公司欠款	12	4,000	11,006
向一間附屬公司一名非控股股東的貸款		7	4
有關連公司欠款	15	397	407
合約資產	14	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	16	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	17	2,859	3,569
證券化安排收款	18	40	40
稅項負債		3,159	4,171
附屬公司非控股股東所提供的貸款／應付附屬公司非控股股東款項		11	943
應付聯營公司款項	11	70	216
合營公司所提供的貸款／應付合營公司款項	12	352	48
應付有關連公司款項	15	335	339
租賃負債		4	8
		14,108	17,713

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2025年6月30日

	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)
流動資產淨值		2,387	7,975
總資產減流動負債		69,284	74,225
非流動負債			
銀行及其他借貸		15,283	14,622
優先票據	17	–	2,868
證券化安排收款	18	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	16	525	537
一間聯營公司所提供的貸款	11	5,663	5,825
合營公司所提供的貸款	12	226	36
租賃負債		48	92
界定福利負債		2	2
衍生金融工具		24	3
		29,292	31,556
股本及儲備			
股本		146	146
儲備	19	38,110	38,339
本公司股東應佔權益		38,256	38,485
非控制權益		1,736	4,184
權益總額		39,992	42,669
權益及非流動負債總額		69,284	74,225

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止6個月

	本公司股東應佔					
	股本	儲備	保留盈利	小計	非控制權益	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (附註19)	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2025年1月1日(經審核)	146	16,374	21,965	38,485	4,184	42,669
期間溢利	—	—	51	51	30	81
換算海外業務產生的匯兌差額	—	18	—	18	—	18
指定為現金流量對沖的對沖工具 公平值變動的有效部分	—	(21)	—	(21)	—	(21)
因對沖工具由對沖儲備重新分類至 溢利或虧損	—	3	—	3	—	3
應佔一間聯營公司及 一間合營公司其他全面開支	—	(12)	—	(12)	—	(12)
期間全面總收入	—	(12)	51	39	30	69
附屬公司非控制股東的注資	—	—	—	—	38	38
附屬公司股權重組後分派	—	—	—	—	(2,622)	(2,622)
並無失去控制權下部分出售一間 附屬公司	—	—	—	—	106	106
2024年末期股息	—	—	(268)	(268)	—	(268)
於2025年6月30日(未經審核)	146	16,362*	21,748*	38,256	1,736	39,992

中期簡明綜合權益變動表(續)

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的 對沖工具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

* 於2025年6月30日及2024年6月30日，該等儲備賬包括分別為人民幣381.10億元及人民幣383.27億元的綜合儲備。

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)	2024年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量			
營運資金變動前的經營現金流量		958	968
發展中待售物業及待售物業增加		(306)	(44)
應收賬款、按金及預付款項減少		61	116
合約資產減少		12	41
應付賬款、已收按金及應計費用增加／(減少)		187	(219)
合約負債增加		187	94
營運資金的其他變動		112	58
經營產生的現金		1,211	1,014
已付稅項		(1,041)	(574)
經營活動產生的現金淨額		170	440
投資活動產生的現金流量			
已收利息		37	63
添置投資物業		(14)	(15)
予合營公司貸款		–	(118)
予一間合營公司墊款		(258)	–
於合營公司的投資		(1,317)	(45)
一間合營公司還款		1,280	–
出售投資物業所得款項		68	–
出售附屬公司所得款項	12	5,811	–
出售一間附屬公司部分股權所得款項		106	–
出售分類為待售資產所得款項		–	1,206
一間附屬公司一名非控制股東還款		–	8
來自一間合營公司的已收股息		142	279
其他投資現金流量		(30)	(35)
投資活動產生的現金淨額		5,825	1,343

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2025年6月30日止6個月

	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)
融資活動產生的現金流量		
支付租賃負債	(1)	(7)
與發行證券化安排收款關聯的直接交易成本	(8)	(4)
償還證券化安排收款	(20)	(20)
提取銀行及其他借貸	2,198	6,051
償還銀行及其他借貸	(2,807)	(4,517)
已抵押銀行存款減少	1,162	84
償還優先票據	(3,512)	–
已付利息	(805)	(1,176)
支付股息	(268)	(423)
向附屬公司非控制股東支付股息	–	(15)
來自非控制股東的注資	38	1
附屬公司股權重組後向附屬公司一名非控股股東分派	(2,513)	–
償還予附屬公司一名非控制股東	(932)	(60)
一間合營公司所提供的貸款	490	100
融資活動(使用)/產生的現金淨額	(6,978)	14
現金及現金等值物的(減少)/增加淨額	(983)	1,797
期初現金及現金等值物	4,954	5,745
外匯匯率波動的淨影響	(89)	(87)
期末現金及現金等值物	3,882	7,455
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	3,882	7,455

中期簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

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2024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。

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	
	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

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	
	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

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2025年6月30日止6個月(未經審核)

	報告分部						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	其他 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

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						
	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	其他 人民幣 百萬元	綜合 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。

4. 其他收入、其他收益及虧損

	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)
其他收入		
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
	65	308
其他收益及虧損		
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)
	108	(53)

5. 財務費用，包括匯兌差額

	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)
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
利息開支總額	752	1,047
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)
列入損益表之利息開支	730	943
匯兌虧損淨額	87	86
其他	71	47
	888	1,076

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	
	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

7. 稅項

	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)
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
	(68)	99

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。

8. 股息

	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)
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)。

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	
	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)	2024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	51	72

股份數目

	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)
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：

(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2024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。

10. 投資物業

	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)
為賺取租金或資本增值或兩者皆有而持有的已完工投資物業	38,741	38,923
在建或發展中投資物業		
以公平值列示	1,805	1,850
以成本列示	78	78
	1,883	1,928
投資物業 — 使用權資產分租	—	113
	40,624	40,964

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2025年1月1日(經審核)	38,923	1,850	78	113	40,964
增加	14	—	—	—	14
轉撥至使用權資產	—	—	—	(14)	(14)
出售	(108)	—	—	(99)	(207)
於損益確認的公平值減值	(88)	(45)	—	—	(133)
於2025年6月30日(未經審核)	38,741	1,805	78	—	40,624
於2024年1月1日(經審核)	47,581	1,871	78	74	49,604
(減少)/增加	(31)	—	—	52	21
轉撥自物業及設備	47	—	—	—	47
於損益確認的公平值減值	(6)	(21)	—	(6)	(33)
於2024年6月30日(未經審核)	47,591	1,850	78	120	49,639

10. 投資物業(續)

本集團於2025年6月30日及2024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2025年6月30日，本集團已抵押賬面值合共人民幣359.68億元(2024年12月31日：人民幣340.31億元)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

	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)
應佔資產淨值(附註(a))	12,098	8,641
聯營公司欠款—即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	175	178
應付聯營公司款項—即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	70	216
一間聯營公司所提供貸款—非即期		
– 無抵押、計息並於五年內償還	5,482	5,825
– 無抵押、免息並於五年內償還	181	–
	5,663	5,825

附註：

(a) 由於上海瑞永景房地產開發有限公司(「上海瑞永景」)董事會的董事會決議案投票所需比例有所更改，故於上海瑞永景的投資於期內由合營公司重新分類至聯營公司。

(b) 一間聯營公司所提供貸款利率介乎1.2%至3.85%，乃由本集團與聯營公司經參考現行市場利率後協定。

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

	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)
應佔資產淨值	10,372	13,035
合營公司欠款 — 非即期		
— 無抵押、免息	1,763	1,771
	12,135	14,806
向合營公司的貸款 — 即期		
— 無抵押、計息並於一年內償還	3,675	5,108
合營公司欠款 — 即期		
— 無抵押、免息並按要求償還	325	87
— 因出售本集團附屬公司的權益而產生(附註a)	—	5,811
	4,000	11,006
合營公司所提供貸款 — 非即期		
— 無抵押、計息並於三年內償還	226	36
合營公司所提供貸款 — 即期		
— 無抵押、計息並於一年內償還	330	30
應付合營公司款項 — 即期		
— 無抵押、免息並按要求償還	22	18
	352	48

附註：

(a) 金額指於2024年出售上海楊浦中央社區發展有限公司(「楊浦中央」)及上海創智天地發展有限公司(「創智天地」)股權的餘下代價，並已於2025年2月收取。

(b) 向合營公司的貸款利率介乎1%至7%，而合營公司所提供貸款利率則介乎1%至3.65%，乃由本集團與合營公司經參考現行市場利率後協定。

13. 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、預付款項及其他資產(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，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。

14. 合約資產

	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)
建築	81	93

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

本集團的建築合約載有付款時間表，規定一旦於建築期內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. 有關連公司欠款／應付有關連公司款項

	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)
有關連公司欠款包括：		
同系附屬公司	397	407
應付有關連公司款項包括：		
同系附屬公司	335	339

有關連公司欠款屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

應付有關連公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

16. 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(附註)	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	-
土地收回預收款項	870	828
其他應付賬款及應計費用	1,272	789
	3,769	3,723
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
	525	537

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。

17. 優先票據

	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)
於期／年初	6,437	9,898
期／年內應計利息	131	503
減：已付利息	(176)	(565)
減：贖回優先票據	(3,512)	(3,520)
匯兌調整	(21)	121
於期／年末	2,859	6,437
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(2,859)	(3,569)
於期／年末及於一年後到期的款項	-	2,868

於2025年6月30日，優先票據實際年利率5.59%(2024年：5.50%至5.59%)。優先票據為無抵押，並由本公司擔保。

18. 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44.00億元，按固定年票息率3.9%計息，每季進行分派，及(ii)人民幣100萬元，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。

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2025年1月1日 (經審核)	18,052	122	(135)	10	(1,577)	(3)	(211)	116	16,374
換算海外業務 產生的 匯兌差額	-	-	-	-	18	-	-	-	18
因對沖工具 由對沖儲備 重新分類至 溢利或虧損	-	-	-	-	-	3	-	-	3
指定為現金流量 對沖的對沖 工具公平值 變動的有效 部分	-	-	-	-	-	(21)	-	-	(21)
應佔一間 聯營公司及 一間合營公司 其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)
期間其他 全面總開支	-	-	-	-	18	(18)	(12)	-	(12)
於2025年6月30日 (未經審核)	18,052	122	(135)	10	(1,559)	(21)	(223)	116	16,362

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 對沖的對沖 工具公平值 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

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：

	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)
投資物業	35,968	34,031
物業及設備	343	59
使用權資產	5	5
發展中待售物業	286	–
應收賬款	171	185
銀行存款	1,618	2,780
	38,391	37,060

此外，於報告期末，截至2025年6月30日淨資產賬面值為人民幣28.72億元(2024年12月31日：人民幣29.24億元)的於若干附屬公司的股權已抵押予銀行，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：

	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)
已訂約但未撥備：		
發展中待售物業的開發成本	187	21
於合營公司的投資(附註)	4,554	5,078
	4,741	5,099

附註：

- (i) 本集團同意向一間合營公司作出額外注資，以於武漢市武昌區進行物業開發。
- (ii) 本集團與一個合營合作夥伴協定作出注資及成立一間合營公司，以進行物業開發。

21. 承諾及或然事件(續)

(b) 或然負債

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擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從物業買家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2025年6月30日，本集團認為該等未解除擔保金額並不重大。

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，由於擔保金額遠低於物業價值，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。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2025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

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公司進行的交易如下：

	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)
<i>Shui On Company Limited</i> (「SOCL」) (附註i) 及其附屬公司 (本集團的附屬公司除外)		
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</i> (「瑞安建業」) (附註ii) 及其附屬公司		
租金及樓宇管理費收入	—	1
智能設施升級工程開支	1	1
<i>鷹君集團有限公司</i> (附註iii) 及其附屬公司		
酒店管理費開支	2	1
<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及租賃佣金	17	15
利息開支	36	110
<i>合營公司</i>		
利息收入	14	224
房地產資產管理服務收入	102	57
項目管理服務收入及銷售佣金	130	33
工程服務收入	154	156
租金及樓宇管理費收入	3	1
工程服務收入	—	4
支付服務成本	27	16
利息開支	1	3
租金及樓宇管理費開支	3	2
<i>附屬公司非控制股東</i>		
管理服務費開支	7	9
<i>高級管理層</i>		
短期福利	39	42

附註：

(i) SOCL 為一間於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限責任公司，其最終控制方為本公司。

(ii) 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。

(iii) 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。

23. 報告期後事項

於報告期後，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(本集團全資附屬公司，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。

有關交易的詳情，請參閱本公司日期為2025年7月31日的通函。

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2025年8月28日經董事會批准及授權刊發。

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，本公司董事會(「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)。

董事於證券的權益

於2025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條規定記錄於所須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%

附註：

- (1) 該等股份為羅先生的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- (2) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)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2025年6月30日當日由SOCL持有約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2025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2025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。

除上文所披露者外，於2025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2025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2025年6月30日當日由SOCL持有約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2025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2025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2025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2025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2025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^(附註)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2025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2025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2025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2025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2025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2025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「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。

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2025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。郭敬文先生(「郭先生」)被委任為本公司獨立非執行董事，自2025年7月1日起生效。繼白國禮教授於2025年5月16日舉行之股東周年大會(「2025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。

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，即吳港平先生(「吳先生」)、蘇錦樑先生(「蘇先生」)及郭先生，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吳先生，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。

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)、羅先生及蘇先生。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)、黎韋詩女士(「黎女士」)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)、黎定基先生、吳先生、郭先生、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2025年6月30日止6個月內，董事出席了由本公司舉辦的若干培訓活動，其中包括一場有關ESG的最新趨勢。

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2025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.1.5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女士因其他事務而未能出席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。

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。

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2021票據及2021 SODH票據的合資格持有人提出交換及收購要約。於2020年2月28日，本公司決定接納64,972,000美元以供交換2021票據及24,942,000美元以供交換2021 SODH票據。根據交換要約，89,914,000美元新票據(「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。

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2026 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2025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75.44億元。

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
蘇先生	自2025年6月23日起不再為加拿大安大略省律師會會員。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2024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。

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

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
郭敬文先生

審核及風險委員會

吳港平先生(主席)
蘇錦樑先生
郭敬文先生

薪酬委員會

黎定基先生(主席)
羅康瑞先生
蘇錦樑先生

提名委員會

沈達理先生(主席)
黎韋詩女士
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)
黎定基先生
吳港平先生
郭敬文先生
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

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

