



瑞安房地產
SHUI ON LAND

INTERIM REPORT 2026

二零二六年度
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

4	Chairman's Statement 主席報告	57	Directors' Interests in Securities 董事於證券的權益
8	Management Discussion and Analysis 管理層討論與分析	58	Substantial Shareholders' Interests in Securities 主要股東於證券的權益
33	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
34	Interim Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 中期簡明綜合損益表	60	Corporate Governance 企業管治
35	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
36	Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position 中期簡明綜合財務狀況表	62	Disclosure under Rule 13.21 of the Listing Rules 根據上市規則第 13.21 條作出的披露
38	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
40	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
42	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
57	Special Dividend 特別股息		

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，主要業務分佈於全國多個核心城市，專注於物業發展、資產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血脈中，不斷激發城市生命力，並憑藉旗下著名品牌「新天地」和「翠湖天地」，實現人們對品質生活的不斷追求和想像。近期，公司榮膺《時代》雜誌2026年「全球最具影響力公司」稱號，為中國首家且唯一獲此殊榮的房地產企業。

「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，為想像力創造空間，打造高端生活的典範。

截至2026年6月30日，公司在中國主要城市的核心地段擁有總建築面積達760萬平方米的土地儲備。旗下全資子公司瑞安新天地，是公司商業物業的投資及管理機構，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784億元的商業物業。

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」！



TIME

WORLD'S
MOST
IMPACTFUL
COMPANIES

IN PARTNERSHIP WITH

statista 

2026

「源自在地，向新而生。新天地社區以可持續開發理念，融匯歷史文脈、當代功能與時代責任，樹立全球城市發展新標桿。」

——瑞安房地產副主席羅寶瑜





羅康瑞
主席



「集團將繼續執行審慎的資金管理策略，確保現金流健康充裕。為此，我們積極拓展多元化融資渠道，在保障業務平穩運營的同時，保持投資靈活性。」

2026年上半年，地緣政治衝突持續升級，全球局勢愈發複雜，企業經營面臨的不確定性顯著上升。國內方面，中國經濟正穩步推進結構性轉型，房地產行業則繼續處於築底階段。4月，中央明確提出要穩定樓市並推進城市更新，這為行業注入了明確的政策預期。隨著政策效應逐步釋放，疊加新經濟動能的強勁支撐，核心城市的市場信心已率先出現回暖。

穩健經營提升整體盈利

面對嚴峻的經營環境，集團堅持穩健經營，2026年上半年整體財務表現得以顯著改善。核心溢利增至人民幣4.03億元，同比上升53%，股東應占溢利亦受益於租金及相關收入的穩步增長，成功扭虧為盈並回升至人民幣2.23億元，相較去年同期同比增幅為337%。

截至2026年6月30日，集團淨資產負債率為56%，現金及銀行存款達人民幣61.42億元。期內，集團如約履行所有財務責任，所有到期借貸已全數償還或完成再融資，包括按期償付於2026年6月到期的4億美元優先票據。

2026年上半年，集團成功發行總額4.5億美元優先票據，此舉有效延長了整體債務到期期限，並為業務運營提供額外流動性。此次發行獲得投資者踴躍認購，充分彰顯市場對集團信用的高度認可。值得一提的是，本次發行票息創下自2021年以來中國民營房企單筆發行規模超1億美元債券的最低收益率，成為行業新標杆。

集團將繼續執行審慎的資金管理策略，確保現金流健康充裕。為此，我們積極拓展多元化融資渠道，包括發行持有型不動產資產抵押證券(ABS)、商業地產抵押貸款支持證券(CMBS)、股權重組、資產處置等，不斷優化流動性及資本結構，在保障業務平穩運營的同時，保持投資靈活性。

新天地社區驅動租金增長

2026年上半年，中國消費市場增長放緩，結構性分化日益顯著，消費模式轉型持續深化。服務消費與體驗式消費的表現明顯優於傳統商品零售。核心城市憑藉其人才集聚效應、創新能力及高附加值產業集聚優勢，為商業活動提供了有力支撐。核心城市辦公樓需求已出現早期復蘇跡象，市場活躍度逐步回升，雖然租金仍面臨下行壓力，但跌幅已有所收窄。

依託集團的核心競爭優勢，商業物業組合期內繼續保持良好韌性。租金及相關收入總額(包括合營公司及聯營公司)錄得人民幣18.56億元，同比增長4%。零售物業方面，上半年平均出租率穩定於94%，客流量及銷售額持續增長，分別提升17%和20%。辦公樓物業方面，憑藉精準的租賃策略及高品質的資產及服務，集團位處上海的成熟辦公樓平均出租率維持於94%的高位。

集團旗下新天地社區，通過場所營造、內容創新與卓越的服務體驗，構建了獨特的社區生態與富有活力的生活體驗。我們在鞏固本地客群的同時，亦緊抓入境旅遊復蘇契機，深度挖掘國際客群消費潛力。以上海為例，2025年接待入境遊客達936萬人次，2026年上半年已超過532萬人次。國際客流的持續增長，為零售及消費市場帶來結構性增量，而我們的新天地社區將全面受益於此。

集團對社區發展的長期堅守，推動瑞安房地產榮獲《時代》雜誌2026年「全球最具影響力公司」稱號，成為中國首家且唯一獲此殊榮的房地產企業。這一榮譽充分肯定了新天地社區在全球城市更新領域的標杆地位，也進一步印證了我們長期踐行的社區營造理念。面向未來，我們將一如既往地打造活力創新、多元包容和可持續的自生長社區。

住宅物業加速去化

2026年上半年，住宅市場延續結構性調整態勢。全國層面來看，市場仍處於築底階段，整體需求偏弱，

且高度集中於核心城市，使得市場分化進一步加劇。不過，得益於政策端的有力支撐，加上核心城市自身基本面的韌性，市場信心正逐步修復，成交量亦有所回暖，一線城市房價初現企穩跡象。集團上半年的銷售表現，同樣反映了這一市場特徵。

上海作為集團最大的核心市場，剛需與改善型需求同步釋放，穩步帶動市場回暖。期內，「翠湖天地·六和」的風貌別墅及聯排產品表現突出，所有已取得預售許可證的單位均已售罄，剩餘約三分之一單位亦已累積大量意向買家，待取得預售許可後即可完成簽約。同屬「翠湖天地」品牌的「翠湖濱江」，作為楊浦區稀缺高端住宅，推出90座風貌別墅及聯排產品，第二季度銷售勢頭良好，目前近三分之二單位已售出。

武漢作為集團在上海以外最重要的區域市場，在政策支持的推動下，市場預期有所改善，成交量得以回升，顯示市場信心正在逐步修復。「武漢新天地」收官住宅「雲逸」反響熱烈，於2026年第二季度全部售罄，成交均價及去化速度均創區域新高。「創新天地」已發展為區域創新產業的總部聚集地，產業與社區的深度融合，為住宅銷售注入增長動能。R7及R8地塊住宅已全部售罄，R2地塊住宅於2026年6月底開盤推售，首開十日去化率已達77%。

集團滬漢兩地住宅項目的銷售表現令人鼓舞，印證核心城市中具備卓越產品力、精細化服務與獨特社區體驗的優質資產，已成為中國高淨值人群的首選。

可持續發展舉措

作為領先的城市發展解決方案提供者，集團始終將可持續發展視為核心價值主張。2026年上半年，我們持續將戰略承諾落地為具體行動：「創智天地」所有自有物業自1月起已全面使用可再生電力；同時，我們將可持續發展理念系統性地融入日常運營，為「武漢長江天地」、「南橋天地」及「召樓新天地」等在建項目制定了社區層面的策略與實施路徑。以「南橋天地」為例，該項目於今年啟動LEED社區鄰裡金級認證，將環境績效與社區福祉融入發展全過程。這些實踐不僅

成功將老舊城區轉型為可持續現代社區，更為政府、社會、合作夥伴及客戶創造了長遠價值。

綠色健康社區的營造，不僅體現在設計與建設環節，更仰賴日常運營中公眾的積極選擇與深度參與。為此，今年3月至4月，我們在全國五城十一個項目舉辦了2026年新天地「天地綠動生活節」，引導租戶與公眾踐行低碳出行、綠色消費及親近自然的生活方式。

集團在可持續發展領域的長期投入，贏得了業界的廣泛認可。期內，「鴻壽坊」憑藉文化煥新與社區營造的出色實踐，榮獲「2026年ULI亞太區卓越獎」；武漢「創新天地」企業天地則獲得WELL健康建築標準鉑金級認證，為武漢的健康辦公樹立新標竿。這些榮譽進一步堅定了我們的信念：堅持可持續發展，打造傳承歷史、承載當下、引領未來的社區。

展望

中國房地產市場預計將在中短期內延續逐步築底的態勢。在政策支持、供需調整與資產重估的共同推動下，市場正逐步建立新的平衡。

展望未來，城市、區域及產品間的分化將成為市場常態，競爭焦點正從規模比拼轉向價值創造能力的較量。市場需求將日益傾向品牌信譽佳、產品具特色、社區體驗優質的項目——只有能提供持久品質與長期價值的產品，才能在競爭中脫穎而出。對瑞安房地產而言，其在社區營造領域的卓越往績與領先優勢，正是順應這一趨勢的核心競爭力。

在區域佈局上，集團未來的投資重點將繼續聚焦於長三角及大灣區的一線城市及強二線城市。我們將堅持「Best-in-Class」的產品策略，專注核心地段的高端細分市場。

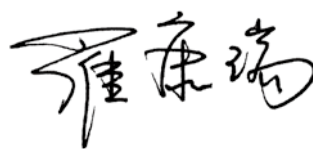
「十五五」規劃為中國高品質城市發展開啟了新篇章，智慧與綠色城市化將為城市更新注入新的動能。為充分把握這一機遇，我們將發揮城市更新、社區營造及

文化煥新方面的核心能力，為中國城市發展提供切實有效的解決方案。我們將因地制宜，打造城市地標社區、區域中心社區、城市微度假社區及知識創新社區等多元化的社區形態。憑藉「蟠龍新天地」的成功經驗，我們正積極拓展城市微度假社區產品線。目前，「召樓新天地」及「三林新天地」正在開發中，有望成為該產品線的全新標杆。

與此同時，我們繼續保持審慎的投資策略，堅持輕資產模式，通過建立合作夥伴關係發揮自身能力，以少量資本投入推動業務規模良性擴張。在強大的本地合作支持下，當前四個輕資產項目——「永新里」、「永年里」、「南橋天地」及「三林新天地」——正有序推進，將為集團未來數年帶來穩健而可持續的增長。

2026年，集團於香港聯合交易所上市二十週年。這二十年，見證了集團的堅韌成長，更凝聚了股東始終如一的信任與支持。為誠摯感謝股東的長期陪伴，並踐行我們與所有同行者共享發展成果的承諾，董事會決議宣派二十週年特別股息，每股港幣4仙。

最後，我謹向各位持份者致以由衷謝意——感謝董事會同寅的睿智引領，全體員工的辛勤付出，以及所有業務夥伴的並肩同行。正是憑藉這份審慎與遠見，我們方能在不確定中穩舵前行。當前，市場回暖跡象漸顯，我們對前景抱有信心，並將全力把握新一輪發展機遇，為持份者創造持續增長的價值。



羅康瑞
主席

香港2026年8月27日

管理層討論與分析

業務回顧

利潤回升：儘管經營環境充滿挑戰，本集團仍能於2026年上半年錄得核心溢利人民幣4.03億元，股東應佔溢利增至人民幣2.23億元，分別較去年同期增長53%及337%，部分受惠於審慎的成本管理及租金收入穩步增長。

商業物業表現勢頭向好：2026年上半年，租金及相關收入總額(包括合營公司及聯營公司)較去年同期增長4%至人民幣18.56億元，主要得益於已建立的上海物業組合的穩健表現，以及2025年相繼開業的「新天地東台里」和武漢「創新天地商業公園」帶來

的額外貢獻。銷售額和客流量維持強勁增長，分別錄得20%及17%的同比增長。

積極的資本管理支持財務穩健：包括於2026年上半年悉數償還本金總額4億美元優先票據在內，截至2026年8月26日，本集團已償還自2021年以來的離岸債務(總額)合計人民幣515億元。本集團亦成功發行2029年到期、本金總額為4.5億美元的優先票據，彰顯集團在投資者間享有穩固信譽。截至2026年6月30日，淨資產負債率微升至56%。



可持續城市發展獲全球認可：本集團榮登《時代》雜誌2026年「全球最具影響力公司」，成為中國首家且唯一獲此殊榮的房地產企業，這項榮譽肯定了本集團「新天地社區」為城市發展樹立全球標竿的地位。在項目層面，鴻壽坊以傳承為導向的更新與場所營造大獲成功，榮獲城市土地學會頒發「2026亞太區卓越獎」。

宣派特別股息：為慶祝本集團於香港聯合交易所有限公司主板上市二十週年，並經考慮本集團於期內的財務表現，董事會決議宣派特別股息每股港幣4.0仙。





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、物業投資及管理兩大業務板塊，並以上海黃金地段的物業組合為支柱。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(「SXTD」)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。公司業務遍及中國一線城市，包括上海、武漢、重慶、佛山及南京，是上海最大型的私營商業物業管理者之一。截至2026年6月30日，瑞安新天地管理的位於上海的辦公樓及零售場所估值達人民幣784億元，其中包括旗艦項目新天地石庫門街區。

2026年上半年的主要成就

- 本集團錄得合約銷售額人民幣29.61億元，包括住宅物業銷售額人民幣24.40億元，商業物業銷售額人民幣5.21億元。本集團已鎖定的銷售總額(包括合營公司及聯營公司)為人民幣194.33億元，將於2026年下半年及以後交付並確認入賬。
- 本集團的商業物業組合錄得強勁的租金收入增長。包括合營公司及聯營公司所持物業在內，我們於2026年上半年的租金及相關收入總額較去年同期增長4%至人民幣18.56億元，其中78%來自增長比較強勁的上海物業組合。2025年開幕的上海新天地東台里和武漢創新天地商業公園進一步帶動收入增長。2026年上半年，銷售額和客流量維持強勁增長，同比分別上升20%及17%。
- 2026年1月，本集團宣佈收購位於上海閔行區的召樓新天地首幅住宅用地，代價為人民幣6.643億元。本集團持有該項目60%的權益，該項目定位為融合文化傳承、優美自然景觀與現代都市生活的城市微度假項目。首塊住宅用地總建築面積約為24,000平方米，進一步豐富了集團的住宅可供銷售資源。
- 於2026年1月及6月，集團悉數償還本金總額為4億美元的優先票據，彰顯了集團履行財務責任的堅定承諾。償還資金來自於2026年1月及4月成功發行本金總額4.5億美元、於2029年到期的優先票據，此舉進一步延長整體債務到期期限，並為集團提供額外流動性。
- 於2026年2月，本集團與宏利有限合夥人、中國人壽信託、海口遠見共創一號基金(有限合夥)及大家保險集團簽訂合作協議，透過成立有限合夥企業及股權轉讓，重組企業天地5號及新天地湖濱道的投資控股架構，股權轉讓已於2026年5月完成。該重組有助拓寬境內融資渠道，節省財務費用，同時降低外匯風險。
- 集團榮登《時代》雜誌2026年首屆「全球最具影響力公司」榜單，成為中國首家也是唯一獲此殊榮的房地產企業。這項殊榮彰顯集團對可持續發展的長期承諾，並肯定「新天地社區」作為全球城市發展的標竿，在歷史傳承、未來發展需求與環境可持續性之間實現了可持續的平衡。
- 我們的可持續發展努力獲得業界廣泛認可，鴻壽坊榮獲城市土地學會頒發「2026亞太區卓越獎」，位於武漢的光谷創新天地企業天地則獲得WELL鉑金級認證，為武漢地區以人為本的健康辦公環境樹立新標竿。另外，自2026年1月起，上海創智天地所有已投入運營的物業實現100%採用可再生能源電力，進一步邁向減碳目標。

管理層討論與分析

物業銷售表現

已確認物業銷售

2026年上半年，已確認物業銷售總額(經扣除適用稅項)為人民幣7.48億元，較2025年上半年的人民幣11.93億元有所減少，主要是期內住宅物業落成量較低所致。平均售價(不包括停車場)較2025年上半年增加48%至每平方米人民幣27,000元，原因是期內銷售中有更高比例來自平均售價較高的上海項目。

下表呈列各項目於2026年上半年及2025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	2026年上半年			2025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
翠湖濱江	220	1,200	200,000	–	–	–
瑞虹新天地						
零售(第1號地塊)	–	–	–	44	900	53,300
零售(第167A號地塊)	–	–	–	52	1,000	56,000
武漢新天地						
住宅	–	–	–	14	300	50,000
創新天地						
住宅	55	4,400	13,800	306	20,100	16,600
零售	4	600	7,000	82	6,100	14,700
辦公樓	–	–	–	43	3,700	12,500
武漢長江天地						
住宅	386	17,700	24,200	–	–	–
嶺南新天地						
零售	–	–	–	3	2,400	1,300
重慶天地 ³						
住宅 ²	–	–	–	506	27,900	24,100
辦公樓(Loft)	52	5,400	10,600	4	400	10,000
小計	717	29,300	27,000	1,054	62,800	18,300
停車場	31			139		
總計	748	29,300	28,000	1,193	62,800	20,800
確認為：						
– 本集團收入之物業銷售	7			145		
– 聯營公司收入	61			562		
– 合營公司收入	680			486		
總計	748			1,193		

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。
- 3 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。

合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於2026年上半年的合約物業銷售額為人民幣29.61億元，較2025年同期下跌15%，其中住宅物業銷售佔82%，餘下由商業單位銷售所貢獻。2026年上半年，住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣50,400元，而2025年上半年則為每平方米人民幣71,700元。合約物業銷售及住宅物業銷售的平均售價下降，部分歸因於項目組合變化所致。2026年上半年，平均售價較高的上海項目所佔合約物業銷售比例有所下降。我們計劃在2026年下半年及以後推出更多項目，主要集中在上海和武漢（視乎施工進度和政府預售許可批准的時間而定）。

截至2026年6月30日：

- 1) 已認購銷售總額為人民幣4.64億元，其中人民幣3.55億元來自上海翠湖濱江，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- 2) 錄得已鎖定銷售總額人民幣194.33億元，待於2026年下半年及以後交付客戶並確認為本集團財務業績。

下表為2026年上半年及2025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	2026年上半年			2025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：						
上海新天地						
翠湖天地·六和(第122號地塊)	1,028	2,800	367,100	1,930	6,100	316,400
翠湖濱江	249	1,300	191,500	380	1,900	200,000
武漢新天地	496	14,300	34,700	15	300	50,000
創新天地	172	11,400	15,100	266	16,500	16,100
武漢長江天地	445	18,600	23,900	543	20,700	26,200
重慶天地 ^{1,2}	-	-	-	8	400	24,400
停車場	50			148		
小計	2,440	48,400	50,400	3,290	45,900	71,700
商業物業銷售：						
上海新天地						
翠湖天地·六和(第122號地塊)	407	2,300	177,000	-	-	-
瑞虹新天地						
零售(第1號地塊) ³	41	1,100	37,300	48	900	53,300
零售(第167A號地塊) ⁴	-	-	-	56	1,000	56,000
創新天地	65	7,500	8,700	8	900	8,900
重慶新天地						
零售	-	-	-	63	11,400	5,500
重慶天地 ¹						
辦公樓(Loft)	3	300	10,000	-	-	-
嶺南新天地	-	-	-	3	2,400	1,300
停車場	5			5		
小計	521	11,200	46,500	183	16,600	11,000
總計	2,961	59,600	49,700	3,473	62,500	55,500

附註：

- 1 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 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。
- 3 本集團持有該物業49.5%的權益。
- 4 本集團持有該物業80%的權益。

管理層討論與分析

2026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2026年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約125,900平方米，涵蓋本集團五個項目：

項目	產品	2026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
翠湖天地·六和(第122號地塊) ¹	聯排別墅	6,200	50%	3,100
翠湖濱江	聯排別墅	10,100	60%	6,100
南橋天地	高層	13,900	5%	700
創新天地	高層	22,500	50%	11,300
武漢長江天地	高層	73,200	50%	36,600
總計		125,900		57,800

附註：

1 包括可銷售的商業別墅及聯排別墅。

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2026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
翠湖天地·六和(第122號地塊) ²	11,200	3.6	50%	1.8
翠湖濱江	10,100	2.0	60%	1.2
南橋天地 ³	67,000	2.7	5%	0.1
召樓新天地	24,000	1.5	60%	0.9
永新里 ^{2,3,4}	187,000	37.9	15%	5.7
上海項目小計	299,300	47.7		9.7
武漢長江天地 ⁴	665,200	24.4	50%	12.2
創新天地	87,700	1.4	50%	0.7
其他城市項目小計	752,900	25.8		12.9
總計	1,052,200	73.5		22.6

附註：

1 上表代表截至2026年6月30日尚未錄得合約銷售額的可供銷售資源。

2 包括分別位於翠湖天地·六和及永新里的1,700平方米及32,000平方米可銷售的商業別墅及聯排別墅的建築面積。

3 不包括分別位於南橋天地及永新里的地下空間建築面積5,000平方米及10,000平方米。

4 數字為有待進一步修訂的項目計劃的初步估計。

發展中之住宅物業

上海新天地 — 翠湖天地·六和(第122號地塊)於2021年6月購入，總建築面積86,000平方米(包括建築面積5,000平方米的地下空間)作住宅用途，以及總建築面積18,000平方米(包括3,200平方米的地下空間)作零售用途。2024年9月，本集團成功推售翠湖天地·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。2025年，本集團隨後推出總建築面積13,200平方米的別墅及聯排別墅。所有取得預售許可證的別墅及聯排別墅已簽訂合約。2026年上半年共推出五個單位。其餘單位市場反應熱烈，待取得預售許可證後即可正式簽訂買賣合約，預計將自2027年第四季開始交付。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平方米的地下空間)作住宅用途。這個文化古蹟保育和開發項目旨在打造一個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。該項目已於2025年下半年竣工，項目於2026年第二季展現穩健的銷售勢頭。截至2026年6月30日，近三分之二的單位已簽約及認購，其中40個單位已交付買家。本集團持有該發展項目60%的權益。

召樓新天地 — 2026年1月宣佈獲取首塊住宅用地，總建築面積約24,000平方米。該地塊作為上海閔行區城市更新項目的一部分，將發展為低密度住宅產品。項目總規劃建築面積約223,000平方米，其中住

宅建築面積約150,000平方米。召樓新天地以城市微度假作為定位，將打造出融合文化傳承、優美自然景觀與現代都市生活的綜合社區。首期住宅工程預計於2026年下半年動工，預計於2027年進行預售。整體項目預計將於2032年起陸續落成。本集團持有該發展項目60%的權益。

武漢新天地 — 最後一期的雲逸(第B2號地塊)於2025年11月開盤，總住宅建築面積達38,600平方米，銷售成績亮眼。儘管市場處於下行週期，該項目仍刷新該地區最高單價及最快去化速度紀錄。所有單位已於2026年第二季全部簽訂合約，預計2027年第四季開始交付。

創新天地 — 該地塊於2017年購入。第R7及R8號地塊的住宅單位總建築面積為73,000平方米，截至2026年6月30日已全部售出並交付予買家。最新一期住宅項目KIC創新天地·漫序(第R2號地塊)總建築面積32,300平方米。6月下旬推出總建築面積14,800平方米，截至月底約77%的單位已簽約及認購。預計自2027年第三季開始交付。本集團持有該發展項目50%的權益。

武漢長江天地 — 該地塊最初於2021年12月購入，根據最新總體規劃，該地塊可作住宅用途的建築面積估計達761,000平方米。第B4號地塊的總住宅建築面積為135,000平方米，已於2023年9月開始預售，並於2025年下半年竣工。截至2026年6月30日，總地上建築面積96,700平方米的632個單位已簽訂合約，其中613個單位已交付予買家。本集團持有該發展項目50%的權益。

截至2026年6月30日發展中及未來發展之商業物業

項目	辦公樓 建築面積 平方米	零售 建築面積 平方米	總計 建築面積 平方米	本集團 權益	應佔 建築面積 平方米
新天地·六和里(第122號地塊)	—	11,000	11,000	50%	5,500
永新里	—	23,000	23,000	15%	3,500
上海項目小計	—	34,000	34,000		9,000
武漢新天地	70,000	3,000	73,000	100%	73,000
創新天地	187,000	281,000	468,000	50%	234,000
武漢長江天地	—	126,000	126,000	50%	63,000
嶺南新天地	450,000	107,000+80,000 ¹	637,000	100%	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	935,000	687,000	1,622,000		1,070,000
總計	935,000	721,000	1,656,000		1,079,000

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2026年6月30日，經由獨立評估師進行評估，本集團以估值計價的投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣969.70億元，相應的總建築面積為2,666,000平方米。位於上海的物業佔賬面值的80%，其餘則來自中國其他城市的物業。本集團於2026年上半年錄得投資物業（包括合營公司及聯營公司持有）公平值減少人民幣3.81億元，佔截至2026年6月30日的總賬面值的0.4%。此項減少反映當前的市場狀況，尤其是在表現低迷的辦公樓市場。該市場因供應過剩及市場租金下行壓力，導致續約租金持續下降。

下表為於2026年6月30日以估值計價的本集團投資物業的賬面值及2026年上半年公平值變動的匯總：

組合	可供出租 建築面積	2026年 上半年公平值 增加/(減少)	2026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
以估值計價的已落成投資物業					
上海	1,589,000	(234)	77,831	(0.3%)	43,375
辦公樓	780,000	(298)	41,885	(0.7%)	19,395
零售	809,000	64	33,619	0.2%	22,629
停車場	—	—	2,327	—	1,351
其他城市	823,000	(147)	17,379	(0.8%)	17,007
小計	2,412,000 ¹	(381)	95,210	(0.4%)	60,382
以估值計價的發展中投資物業					
小計	254,000	—	1,760	—	1,760
總計	2,666,000	(381)	96,970	(0.4%)	62,142

附註：

1 自用物業（總建築面積11,000平方米，賬面值人民幣6.19億元）於綜合財務狀況表上被分類為物業及設備，其相應的可供出租建築面積及賬面值不包括在此表中。

瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地在中國投資及管理優質商業物業，憑藉在中國超過二十年的投資及營運經驗，成功打造多個地標社區，其中包括旗艦項目新天地石庫門街區。我們希望透過提供優質服務和不斷的創新，融合文化、傳承及生活品味的地標性社區。

商業物業投資組合

截至2026年6月30日，本集團的零售組合持續達到平均94%的高出租率。2026年上半年，我們組合的整體銷售額增長了20%，客流量亦上升17%，受惠於「新天地社區」提供的高品質社區服務和充滿活力的生活方式體驗，成功吸引本地與國際訪客。與此同時，受消費模式持續轉變影響，物業組合的整體續約租金錄得下跌。

儘管市場競爭依然激烈，核心城市的辦公樓市場需求已見早期復甦跡象。在此背景下，截至2026年6月30日，我們在上海成熟辦公樓組合的出租率高達94%，較2025年12月31日的93%有所提升，這得益於精準租賃策略及高質素的資產及服務，相比之下仲量聯行報告的上海甲級辦公樓整體出租率為76.5%。截至2026年6月30日的續約租金仍然維持跌勢，反映出市場租金繼續承壓，儘管跌勢已放緩。

本集團於2026年上半年的租金及相關收入為人民幣10.38億元，較2025年同期的人民幣9.65億元上升8%，此增長部分反映出租率有所提升。

包括合營公司及聯營公司物業的租金及相關收入在內，2026年上半年租金及相關收入總額按年增長4%至人民幣18.56億元，主要得益於已建立的上海物業組合的穩健表現，以及於2025年下半年開幕的上海新天地東台里和武漢創新天地商業公園的額外貢獻。在總租金及相關收入中，78%來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。與此同時，不包括租金相關收入，零售組合佔2026年上半年租金總收入的62%。

租金及相關收入	2026年上半年	2025年上半年	變動
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
上海	1,456	1,384	5%
其他城市	400	397	1%
總計	1,856	1,781	4%

下表概述本集團投資物業的出租率：

項目	產品	可供出租建築面積	出租率 2026年6月30日
		平方米	
上海新天地			
新天地石庫門街區	辦公樓/零售	54,000	96%
新天地時尚	零售	26,000	96%
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓/零售	53,000	96%
企業天地5號、新天地湖濱道	辦公樓/零售	79,000	97%
太平洋新天地商業中心	辦公樓/零售	271,000	66%
瑞虹新天地	辦公樓/零售	441,000	88%
虹橋新天地	辦公樓/零售	263,000	93%
創智天地	辦公樓/零售	253,000	96%
Inno 創智	辦公樓/零售	45,000	89%
蟠龍新天地	零售	42,000	99%
鴻壽坊	辦公樓/零售	62,000	96%
武漢新天地	辦公樓/零售	401,000	75%
嶺南新天地	辦公樓/零售	158,000	96%
重慶新天地	零售	117,000	97%
南京國際金融中心	辦公樓/零售	100,000	82%
武漢創新天地商業公園	零售	47,000	90%
總計		2,412,000 ¹	

附註：

1 位於上海瑞安廣場、武漢新天地及嶺南新天地合共11,000平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

管理層討論與分析

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2026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、新天地湖濱道、瑞虹新天地的商業物業、太平洋新天地商業中心、鴻壽坊、創智天地，以及武漢創新天地商業公園。截至2026年6月30日，這些項目的總估值達人民幣546億元，可供出租總建築面積為1,153,000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，打造可持續的優質社區。

本集團項目及最新動態

上海新天地：

上海新天地乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，它的開發旨在保留該地區的歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8、10、13及14號線相連，緊鄰繁華的淮海中路商業區。本集團自1996年起開始分期開發上海新天地，涵蓋多個商業、辦公樓及住宅地塊，如新天地石庫門街區、新天地時尚、瑞安廣場、新天地廣場、企業天地5號、新天地湖濱道及太平洋新天地商業中心。我們的旗艦項目新天地石庫門街區坐落上海新天地核心地帶，以文化傳承為特色，成功打造為一個標誌性地標，巧妙融合老上海文化與現代生活體驗，使其成為上海市民及遊客的首選生活時尚目的地。新天地石庫門街區不僅持續吸引來自世界各地的消費者和新租戶，更是舉辦國際文化節慶及本地活動（如上海時裝週及新天地表演藝術節）的熱門場地。

太平洋新天地商業中心是一個商業綜合項目，包含三座優質甲級辦公樓及一個街頭式全天候購物休閒/娛樂區域。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271,000平方米。第132號地塊（太平洋保險大樓）總建築面積30,000平方米已經於2023年竣工並交付予太平洋保險。第123號地塊（T2大廈）及第124號地塊（T1

大廈）已於2024年竣工。新天地東台里，即第123號地塊和第124號地塊的零售裙樓，已於2025年12月正式開始營運，這個創新空間以82,000平方米的開放式商業空間重新定義都市生活，提供豐富的餐飲、藝術及生活體驗。新天地東台里透過頌揚本地文化，舉辦文藝活動，致力重振城市活力，成為一個充滿活力的都市中心。上海新天地於2026年上半年的租金及相關收入實現強勁增長，按年上升16%，受惠於新天地石庫門街區及新天地時尚的亮眼表現，以及新天地東台里貢獻額外租金收入。

虹橋新天地：

虹橋新天地位處虹橋商業中心區的核心，是唯一直接連通虹橋交通樞紐的商業綜合體，可便捷抵達主要交通節點，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。虹橋新天地現時包含四幢辦公樓、新天地商業區、購物設施、演藝及展覽中心等。2026年上半年的租金及相關收入較去年同期下跌1%，反映儘管出租率上升，辦公樓的續約租金仍維持跌勢。虹橋新天地憑藉其位於虹橋商業中心區（通往長三角地區的門戶）的戰略位置，吸引了來自各行各業領先企業（其中不乏財富500強企業）的區域總部及分支辦事處。

瑞虹新天地：

瑞虹新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，經由四條地鐵線（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）可便捷抵達陸家嘴中央商業區及浦東商業區。瑞虹新天地匯集多個商業及辦公物業，包括月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮及瑞虹企業天地。受惠於瑞虹新天地打造時尚都會生活目的地的新定位，帶動2026年上半年租金及相關收入同比增長4%。

蟠龍新天地：

蟠龍新天地包括住宅地塊、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兩站地鐵或3公里之遙。蟠龍新天地的零售設施已於2023年4月底開幕，是上海最成功的城中村改造項目之一。蟠龍新天地錄自開業以來，累計接待客流量逾7,100萬人次。蟠龍新天地的優質經營獲得各方獎項認可，2025年更獲國家級榮譽，榮獲「國家旅遊休閒街區」。蟠龍新天地現已成為長江三角洲地區新的文化地標，以及融合文化傳承、現代生活方式與社區參與的新去處。受出租率上升及續約租金提升帶動，2026年上半年租金及相關收入按年增長2%。

創智天地：

創智天地為科技創新及知識型綜合用途社區，佔據楊浦區五角場的戰略位置，毗鄰復旦大學、上海財經大學及同濟大學等主要大學及高等院校。該項目結合辦公空間與研發、教育、培訓、投資及孵化器服務，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從工業製造區轉型為知識創新社區，創智天地項目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，透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，本集團持有該項目46.33%的實質權益。2026年上半年，租金及相關收入較2025年上半年下跌13%，主要由於辦公樓的續約租金持續下降，抵銷出租率上升帶來的增益。

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，旨在為初創公司以及中小型及大型企業提供完整的生命週期工作空間解決方案。該綜合項目引入了一個融合工作、創業、學習及休閒的新型商務及社交平台，提供靈活商業解決方案及提供多元化的辦公生態系統，促進企業的成長與發展。2026年上半年租金及相關收入較去年同期下降10%，主要受出租率下跌影響。

鴻壽坊：

鴻壽坊項目是一個城市更新項目，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，並可連接地鐵7號線及13號線的換乘站長壽路站。該商業綜合項目包括建築面積48,000平方米的甲級辦公樓，以及通過修復現有歷史建築物而建成的14,000平方米娛樂、餐廳及零售區域。自2023年9月開業以來，鴻壽坊已成為當地的地標，屬於我們創建鄰里社區產品線其中一個重要里程碑。項目公司於2024年1月完成出售65%權益後，已成為合營項目。與2025年上半年相比，租金及相關收入保持平穩。

武漢新天地：

武漢新天地為大型綜合社區項目，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。

憑藉引入年輕優質客戶的租戶組合及餐飲選項，武漢新天地已成為武漢的一個零售及社交目的地，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。2026年上半年，武漢新天地的租金及相關收入按年保持平穩。

武漢創新天地商業公園：

創新天地商業公園位處武漢創新天地內，直達地鐵11號線，是首個進駐武漢知識型社區的商業公園，總零售建築面積47,000平方米。武漢創新天地商業公園擁廣闊綠化空間，將商業空間與自然景觀融為一體，品牌組合專為光谷的年輕專才及創新人才打造，進一步鞏固武漢創新天地作為區內社交娛樂目的地的定位。創新天地商業公園自2025年9月開業，於2026年上半年首次為本集團的租金收入作出全期貢獻。截至2026年6月30日，出租率仍保持90%的高位。

管理層討論與分析

嶺南新天地：

嶺南新天地是一個大型綜合城市微度假社區，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，為城市居民及遊客提供豐富多樣的餐飲、零售、休閒及文化體驗。2026年上半年租金及相關收入較去年同期微跌2%。

2025年8月，本集團完成將佛山瑞安房地產發展有限公司及佛山安盈房地產有限公司(統稱「佛山項目公司」)的100%股權轉讓予青島瑞見私募股權投資基金合夥企業(有限合夥)的交易，集團擁有該基金57.63%的合夥權益。

重慶新天地：

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。重慶新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。

該項目截至2026年6月30日的出租率高達97%。重慶新天地針對年輕優質客戶群提供多樣化的零售、餐飲及娛樂設施，同時服務區內的辦公樓租戶及居民。

南京國際金融中心：

南京國際金融中心是南京的綜合用途甲級地標物業，主要包括一幢辦公大樓，其優質租戶組合包括大都會人壽及肯德基。由於出租率下降，2026年上半年租金及相關收入較去年同期下跌6%。

未來策略

本集團自2016年起推行「輕資產策略」，務求以更高效、更有成效的方式推動發展。在此策略下，本集團逐步為其成熟的商業資產引入財務投資者以循環資金；我們透過持有少數股權的合作模式開展新項目，為項目的開發、銷售及營銷、資產管理及營運提供專業管理服務。透過此策略，本集團可充分發揮並運用旗下社區品牌「新天地」及豪宅品牌「翠湖天地」的品牌優勢，以及我們在項目開發與資產管理領域的專業實力，在高度波動的市場環境中拓展業務，同時透過多元化的管理費收入渠道，開拓新的收益來源。

截至2026年6月30日，本集團已參與四個位於上海的輕資產項目，有望帶動集團未來數年的增長。下表概述這些項目的詳情：

項目	產品	估計住宅建築面積	估計商業建築面積	估計項目週期	本集團權益
		平方米	平方米		
上海永年里	綜合發展項目	105,000	50,000	2025-2032	-
上海南橋天地	綜合發展項目	325,000	98,000	2025-2031	5%
上海永新里	綜合發展項目	165,000	55,000 ¹	2025-2031	15%
上海三林新天地	綜合發展項目	633,000	92,000	2026-2035	13.26%
總計		1,228,000	295,000		

附註：

1 包括32,000平方米可銷售商業別墅及聯排別墅建築面積。

永年里：

永年里是位於上海黃浦區核心地段的城市更新項目。該發展項目包括三個地塊，將興建超高層及高層住宅、傳承風格別墅及里弄式零售區域並受惠於其坐落於大新天地社區內的優越地理位置。該項目涵蓋約105,000平方米的住宅總建築面積及50,000平方米的商業總建築面積。建設工程預計於2026年第四季動工。預計於2032年竣工，預售將於2027年後進行。該項目由上海永業企業(集團)有限公司(持有98%權益)及中國海外集團(持有2%權益)共同開發。受合作方委託，本集團將提供涵蓋戰略定位、開發管理、市場營銷與銷售、資產管理及營運的全週期專業管理服務。

南橋天地：

南橋天地是與上海市奉賢區政府合作開發的城中村改造項目，位於奉賢區老南橋鎮中心。該項目旨在支持奉賢成為上海南部創新及服務樞紐的願景。項目規劃總建築面積約423,000平方米，包括約325,000平方米的住宅總建築面積及98,000平方米的商業及附屬設施，該項目計劃分階段開發，目前預計將持續至2031年。於2024年8月，本集團取得該項目5%的權益，並獲委託提供全週期開發及資產管理服務。

自2025年4月起，項目公司收購了總建築面積約71,800平方米的地塊(包括建築面積4,800平方米的地下空間)作住宅及文化用途。建設工程正在進行中。首期住宅發展項目總建築面積13,900平方米，預計於2026年底或2027年初開始預售。

永新里：

該項目是位於上海黃浦區新天地石庫門街區以東的綜合性城市更新項目。它將提供「翠湖」品牌的優質住宅及「新天地」品牌營運的商業空間，鞏固本集團在大新天地社區的業務。該項目規劃總建築面積約220,000平方米，包括165,000平方米的住宅總建築面積(包括9,800平方米的地下空間)及55,000平方米的商業總建築面積。建設工程於2026年第二季動工。預計於2031年竣工，並於2027年進行預售。

於2025年6月，本集團與天安中國投資有限公司成立新的30/70合營公司以參與該項目。本集團就該合營公司須承擔的資本承諾總額預計不超過人民幣10.47億元。該合營公司成功收購上海永業企業(集團)有限公司擁有的一間公司之50%股權，該公司持有該項目的三幅地塊。本集團於該項目持有15%的實際權益。

三林新天地：

三林新天地是位於上海浦東新區三林鎮的城中村改造項目，緊鄰前灘中央商務區及三林濱河。該項目將於上海其中一個最具活力的區域，進一步鞏固本集團的城市更新產品線。該項目規劃總建築面積約725,000平方米，包括633,000平方米的住宅總建築面積及92,000平方米的商業總建築面積。整體發展期預計由2026年至2035年。

於2025年11月，本集團與上海陸家嘴(集團)有限公司、上海浦東房地產(集團)有限公司及上海三林資產管理(集團)有限公司訂立協議，共同開發該項目。本集團將出資之實際資金承諾將約為人民幣12.15億元。本集團於該項目持有13.26%的實際權益。

展望將來，我們將以審慎及自律的態度繼續秉持「輕資產策略」拓展業務，同時維持流動性及確保財務穩健。我們的投資重點繼續專注於長三角及大灣區核心一線及強二線城市的機遇，發揮我們在城市更新領域的專業實力，而上海繼續作為我們最堅實的據點。我們的長遠目標是於特定市場及所建構的各式產品中保持「冠於同儕」的領導地位，並通過實行房地產開發及資產管理並行的均衡策略，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2026年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積為760萬平方米(包括560萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及200萬平方米的會所、停車場和其他設施)合共18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340萬平方米。在560萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約280萬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200萬平方米則持有作日後發展用途。

截至2026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	辦公樓	零售				
	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：							
上海新天地 ¹	–	277,000	213,000	–	490,000	198,000	688,000
瑞虹新天地 ²	–	145,000	296,000	–	441,000	264,000	705,000
創智天地 ³	–	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000
虹橋新天地	–	90,000	173,000	–	263,000	72,000	335,000
蟠龍新天地	–	–	42,000	–	42,000	75,000	117,000
翠湖濱江	16,000	–	–	–	16,000	19,000	35,000
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
武漢新天地	–	165,000	238,000	–	403,000	285,000	688,000
創新天地	–	94,000	56,000	–	150,000	203,000	353,000
武漢長江天地	43,000	–	–	–	43,000	42,000	85,000
嶺南新天地	–	16,000	157,000	43,000	216,000	55,000	271,000
重慶新天地 ⁴	–	–	117,000	–	117,000	137,000	254,000
重慶天地 ⁹	–	3,000	98,000	–	101,000	112,000	213,000
南京國際金融中心	–	72,000	28,000	–	100,000	18,000	118,000
小計	59,000	1,115,000	1,503,000	65,000	2,742,000	1,661,000	4,403,000
發展中物業：							
上海新天地 ⁵	86,000	–	18,000	–	104,000	55,000	159,000
南橋天地 ⁶	72,000	–	–	–	72,000	40,000	112,000
永新里 ⁷	165,000	–	55,000	–	220,000	150,000	370,000
召樓新天地 ⁸	24,000	–	–	–	24,000	18,000	42,000
武漢新天地	39,000	–	–	–	39,000	16,000	55,000
創新天地	32,000	–	–	–	32,000	17,000	49,000
武漢長江天地	85,000	–	1,000	–	86,000	41,000	127,000
重慶天地 ⁹	–	228,000	–	25,000	253,000	17,000	270,000
小計	503,000	228,000	74,000	25,000	830,000	354,000	1,184,000
日後發展物業：							
武漢新天地	–	70,000	3,000	–	73,000	–	73,000
創新天地	65,000	187,000	281,000	–	533,000	–	533,000
武漢長江天地	542,000	–	125,000	–	667,000	–	667,000
嶺南新天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	–	665,000
重慶天地 ⁹	–	–	65,000	–	65,000	–	65,000
小計	635,000	707,000	581,000	80,000	2,003,000	–	2,003,000
總計土地儲備建築面積	1,197,000	2,050,000	2,158,000	170,000	5,575,000	2,015,000	7,590,000

附註：

- 1 本集團持有餘下地塊99.00%的權益，惟在新天地石庫門街區、瑞安廣場(包括新天地廣場)、瑞安廣場第15層、企業天地5號及新天地湖濱道、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 本集團持有該項目46.33%的實質權益。
- 4 本集團持有該項目99.00%的實質權益。
- 5 本集團持有翠湖天地·六和及新天地·六和里(第122號地塊)50.00%的權益。
- 6 本集團持有該項目5%的權益。
- 7 本集團擁有該項目15%的權益。
- 8 本集團擁有該項目60%的權益。
- 9 本集團持有該項目19.80%的實質權益。

管理層討論與分析

市場展望

2026年上半年，全球政治與經濟環境日益複雜。地緣政治衝突擴大及貿易壁壘抬升，持續重塑全球貿易、投資與供應鏈格局。中東衝突更是推高能源和大宗商品價格，再度引發通脹壓力，並限制貨幣政策寬鬆空間。在上述不利因素拖累經濟活動的同時，人工智能及相關技術基礎設施的持續投資抵銷了部分衝擊，使全球經濟得以維持溫和擴張。國際貨幣基金組織(IMF)最新預測2026年全球經濟增長3.0%。人工智能的進一步應用有望為生產力和經濟增長提供額外支持，但當前投資週期的可持續性仍有待觀察。展望未來，地緣政治不確定性持續、貿易碎片化加劇、公共債務高企，加上政策空間日益受限，均可能對經濟前景構成壓力，使全球營運環境更趨複雜。

2026年上半年，中國經濟錄得同比增長4.7%。與此同時，經濟結構轉型持續推進，K型分化日益明顯。在上行端，新質生產力持續加快發展，技術創新、出口導向產業和先進製造業為經濟增長提供重要支撐。尤其是人工智能相關投資及其帶來的產業升級與生產力提升，正推動中國經濟增長動能加快轉換。然而，這些新增長動能對就業、家庭收入預期及消費的帶動作用尚未充分顯現，內需依然疲弱，房地產市場持續調整亦對家庭財富及市場信心構成壓力。為應對相關挑戰，「十五五規劃」及新推出的擴大消費方案，更加注重提升家庭消費能力及完善社會保障體系，反映出從長遠推動增長模式再平衡的政策方向。



在經濟表現分化的背景下，2026年上半年中國住宅物業市場的築底過程仍在持續。全國新建商品房銷售面積同比下降11.6%，房地產開發投資下降18.0%，反映市場需求持續疲弱，開發商信心亦顯不足。隨著市場逐步向新的供需平衡調整，城市之間的分化愈趨明顯，預計需求將進一步向經濟基本面較強、人口和人才持續流入，以及財富創造能力突出的城市集中。《求是》雜誌近期的評論文章指出，房地產行業與內需、家庭資產負債表及金融穩定密切相關。在此背景下，中共中央政治局於4月提出要「穩定房地產市場，扎實推進城市更新」，這反映出政策一方面著眼於短期穩定市場，另一方面則從長遠推動行業向以城市更新、盤活存量資產及建設「好房子」為核心的新發展模式轉型。

2026年上半年，上海甲級辦公樓市場在持續調整中略有改善。仲量聯行數據顯示，全市淨吸納量約為43.3萬平方米，較去年同期顯著增長，空置率則回落至23.5%。租賃活動適度回溫，成本驅動型搬遷及升級至更優質辦公空間仍是主要需求來源。上海租金仍較去年同期下降9.4%，但跌幅已有所收窄。未來兩至三年，大量新增項目將陸續落成，供應壓力將維持高位。長遠而言，供給側政策正轉向控制新增供應、優化存量及盤活低效商業物業。需求方面，在新質生產力相關產業持續發展及上海高端服務業既有優勢的支持下，市場前景維持審慎樂觀。儘管如此，市場整體仍偏向租戶，並維持高度分化的格局，其中核心地段出租率高的優質項目議價空間或將率先收窄，而供應壓力較大的細分市場依然競爭激烈。

上海零售物業市場正步入以溫和復甦及明顯分化為特徵的新常態。仲量聯行數據顯示，2026年上半年，上海核心與非核心地段零售物業的空置率分別為8.1%及13.7%。受惠於較高的客流及消費聚集度，核心地段展現出更強的韌性。租金仍處於調整階段，但下行趨勢有所放緩。展望未來，空置率預計將逐步回落，而整體租金企穩仍需較長時間，核心地段零售物業有望率先復甦。不同零售業態的表現亦明顯分化，運動服飾、潮流玩具、消費電子產品及平價餐飲表現活躍，領先品牌則加速開設大型旗艦店及體驗店。這反映出實體零售正持續由交易場所轉型為品牌展示、社交互動及生活方式體驗的平台。順應相關趨勢，集團旗下「新天地」商業組合將進一步加強文化活動策劃和社區參與，提升場所營造能力，把握市場對旗艦門店、體驗式消費及服務型業態日益增長的需求，並透過精細化營運鞏固差異化定位。

2026年上半年，上海經濟保持穩健增長，GDP同比增長5.6%。增長動能不僅來自科技創新和先進製造業，亦得益於金融及高端服務業的強勁表現。上海三大先導產業——集成電路、人工智能和生物醫藥——產值增長14.6%，金融業增加值則增長10.2%。上海的高度開放和配置全球資本、技術及人才的能力，為金融及高端服務業奠定了發展基礎，亦為創新成果的商業化及規模化提供重要支撐。世界人工智能大會等大型國際平台，進一步展現了上海的全球號召力和國際連通性。上述優勢相互促進，持續增強上海的整體發展動能，亦進一步鞏固其作為全球領先城市的戰略地位。

管理層討論與分析

受工業生產顯著加速帶動，武漢經濟於2026年上半年同比增長5.7%。其中，規模以上工業企業增加值增長15.4%；電子信息、民用無人機、集成電路及其他科技產業增長尤為迅速，帶動高技術製造業大幅增長65.7%。相關產業集群持續壯大，進一步增強武漢在先進製造與創新領域的增長動能。然而，全市內需依然疲軟。社會消費品零售總額與固定資產投資分別下降0.7%及5.3%，服務業增加值則增長4.2%，反映經濟增長仍集中於第二產業。展望未來，光谷與車谷等核心產業集群的持續發展將支持產業升級；但目前相關動能向就業、消費及服務業的傳導仍然有限，經濟增長的均衡性仍有待改善。

2026年上半年，重慶經濟同比增長4.2%，增速雖有所放緩，但仍保持平穩增長。服務業是增長的主要支撐，增幅為5.3%，高於第二產業的2.2%。製造業整體保持穩定，智能設備、電子信息及汽車產業提供重要支撐。社會消費品零售總額溫和增長2.3%，其中體育娛樂用品及通訊器材表現相對活躍；固定資產投資微跌0.4%。文化及入境旅遊成為較為突出的亮點，重慶江北國際機場出入境旅客量錄得近150萬人次，同比大幅增長39.5%，其中外籍旅客增長尤為顯著。整體而言，重慶多元化的工業基礎與不斷擴展的對外連結力，為商業活動提供穩固支撐。現代服務業、文化旅遊及持續增長的遊客量，則進一步增強城市的商業活力。

2026年上半年，南京經濟運行總體平穩，GDP同比增長5.3%。服務業增加值上升6.3%，快於第二產業的3.0%。高技術製造業增幅則達14.5%，反映先進產業保持良好發展動能。消費與投資表現相對疲弱，社會消費品零售總額微跌0.5%，固定資產投資下降11.8%；但工業投資增長10.2%，表明投資重心持續向產業升級及新增長動能轉移。中長期而言，跨省南京都市圈融合持續深化，有望進一步擴大南京消費市場的輻射範圍。與此同時，隨著常住人口突破1,000萬、35歲以下人口佔比超過35%等目標逐步推進，城市的消費基礎及人才儲備亦將進一步增強，為辦公樓及零售物業需求提供長期支撐。

佛山經濟仍處於新舊增長動力轉換的關鍵階段。2026年上半年，在房地產相關產業及傳統製造業持續受壓的情況下，GDP同比微升0.2%，服務業則增長2.9%。儘管整體經濟增長偏弱，產業轉型正呈現積極跡象。上半年，規模以上高技術製造業增加值增長11.6%，鋰離子電池及工業機器人產量亦分別增長41.0%及27.6%；然而，新興產業的增長尚不足以完全抵銷傳統增長動力放緩的影響。長遠而言，佛山市場導向的營商文化、智能製造與服務業的融合發展、大灣區協同合作，以及作為嶺南文化中心的定位，將持續鞏固其綜合發展優勢。2025年，佛山常住人口增加約9.3萬人至979萬人，為消費需求提供穩定基礎。作為佛山的政治、經濟及文化中心，禪城區可進一步發揮嶺南文化、演藝活動、體育賽事及夜間經濟的帶動作用，豐富城市體驗，並將客流轉化為持續的商業消費。

展望未來，中國經濟在結構性轉型中的K型分化預計仍將延續。技術與產業升級將持續釋放新增長動能，但相關動能向就業、居民信心及消費的傳導仍需時間。在房地產領域，政策支持有望進一步穩定市場預期。隨著市場逐步調整至新的供需平衡，預計行業的企穩與修復仍將是一個漸進且不均衡的過程。在此格局下，城市與項目的分化仍將是市場的核心特徵，其中經濟與人口基本面更堅實的城市，以及真正具備卓越產品力、能為客戶創造價值的開發項目，將更具競爭優勢。長遠來看，城市更新、盤活存量資產、建設「好房子」及打造高品質綜合社區，將共同塑造房地產行業的新發展模式，推動行業邁向更可持續的未來。

管理層討論與分析

財務回顧



截至2026年6月30日止6個月(「2026年上半年」)，本集團**收入**為人民幣17.11億元(截至2025年6月30日止6個月(「2025年上半年」)：人民幣20.74億元)。本集團的併表項目在回顧期間沒有新竣工住宅項目。2026年上半年的**物業銷售**包括銷售不同項目的停車場庫存，金額為人民幣700萬元(2025年上半年：人民幣1.45億元)。在我們的輕資產策略下，來自合營公司及聯營公司的物業銷售日漸增加。

2026年上半年的投資物業**租金及相關收入**上升8%至人民幣10.38億元(2025年上半年：人民幣9.65億元)，其中人民幣6.52億元(2025年上半年：人民幣6.37億元)來自本集團上海物業，佔總額63%，同比增加2%，乃受出租率改善所支持。2026年上半年本集團非上海物業的租金及相關收入上升至人民幣3.86億元(2025年上半年：人民幣3.28億元)，主要由於合併一個綜合用途項目。

管理層討論與分析

2026年上半年的**物業管理收入**溫和上升至人民幣2.91億元(2025年上半年：人民幣2.81億元)，其中人民幣2.09億元(2025年上半年：人民幣2.00億元)來自向商業物業提供服務，餘下收入人民幣8,200萬元(2025年上半年：人民幣8,100萬元)則來自住宅物業。

來自建設業務的**建築收入**於2026年上半年減少至人民幣9,700萬元(2025年上半年：人民幣2.86億元)。減少主要由於來自本集團合營公司(包括於2025年下半年竣工的翠湖濱江)的建築服務收入下跌所致。

2026年上半年的**其他業務收入**減少至人民幣2.78億元(2025年上半年：人民幣3.97億元)，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。管理服務費收入按輕資產項目的開發進度確認並收取。

2026年上半年的**毛利**下跌15%至人民幣11.67億元(2025年上半年：人民幣13.69億元)，與本集團收入減少一致，而**毛利率**則輕微上升至68%(2025年上半年：66%)。

2026年上半年的**銷售及市場開支**下跌19%至人民幣4,300萬元(2025年上半年：人民幣5,300萬元)，因產生的銷售佣金有所減少。

2026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)為人民幣3.81億元(2025年上半年：人民幣3.82億元)，維持穩定。

2026年上半年，**投資物業的公平值減值**合共為人民幣1.10億元(2025年上半年：人民幣1.33億元)。上海投資物業組合錄得人民幣3,800萬元(2025年上半年：人民幣4,000萬元)估值收益，有關收益被上海以外地區投資物業組合的重估虧損人民幣1.48億元(2025年上半年：人民幣1.73億元)抵銷。

2026年上半年的**淨其他收益**錄得收益淨額人民幣4.72億元(2025年上半年：收益淨額人民幣1.73億元)，包括：

	2026年上半年 人民幣百萬元	2025年上半年 人民幣百萬元
銀行利息收入	26	31
向一間合營公司貸款的利息收入	15	14
政府補貼	4	4
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*	427	96
總計	472	173

* 包括截至2026年6月30日止6個月收購附屬公司權益的收益人民幣3.56億元。

2026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3,400萬元(2025年上半年：虧損淨額人民幣7,300萬元)。商業物業產生的虧損淨額合共人民幣4,400萬元(2025年上半年：虧損淨額人民幣1.05億元)，包括重估虧損淨額人民幣6,800萬元(2025年上半年：虧損淨額人民幣7,600萬元)。虧損被物業銷售收益人民幣1,000萬元(2025年上半年：人民幣3,200萬元)部分抵銷，該等收益主要來自翠湖濱江。相對而言，2025年上半年住宅項目的收益淨額為人民幣3,100萬元，主要來自創新天地。

2026年上半年的**財務費用，包括匯兌差額**合共為人民幣7.52億元(2025年上半年：人民幣8.88億元)，包括財務費用人民幣7.61億元(2025年上半年：人民幣8.01億元)及匯兌收益淨額人民幣900萬元(2025年上半年：匯兌虧損淨額人民幣8,700萬元)。利息開支總額下跌4%至人民幣7.93億元(2025年上半年：人民幣8.23億元)，乃由於2026年上半年債務平均成本下跌至5.38%(2025年上半年：5.67%)。其中4%(2025年上半年：3%)的利息開支，即人民幣3,200萬元(2025年上半年：人民幣2,200萬元)已資本化至物業發展成本，其餘96%(2025年上半年：97%)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。

2026年上半年的**稅項**為人民幣7,600萬元(2025年上半年：稅項抵免人民幣6,800萬元)。變動主要由於遞延稅項增加所致。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國內地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。

2026年上半年的**期間溢利**為人民幣2.43億元(2025年上半年：人民幣8,100萬元)。

2026年上半年**本公司股東應佔溢利**為人民幣2.23億元(2025年上半年：人民幣5,100萬元)。

本集團核心溢利如下：

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2026年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	223	51	337%
投資物業的公平值減值(扣稅)	108	123	
應佔聯營公司及合營公司業績 — 投資物業的公平值減值(扣稅)	68	76	
	176	199	
非控制權益	4	13	
估值變動影響的淨額	180	212	
重估前本公司股東應佔溢利	403	263	53%
本集團核心溢利	403	263	53%

2026年上半年的**每股盈利**為人民幣2.78分，乃按2026年上半年已發行股份的加權平均數約80.09億股計算(2025年上半年：每股盈利人民幣0.64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約。於2026年8月，本集團就若干契約的建議修訂取得優先票據持有人的同意。同意徵求的詳情載於本公司日期為2026年7月27日及8月4日的公佈。經修訂契約能更好地反映我們的輕資產策略，並為本集團提供額外靈活性。

為慶祝本集團於香港聯合交易所有限公司主板上市二十週年，並經考慮本集團期內的財務表現，董事會決議宣派特別股息每股港幣4.0仙。

重大交易

於2026年2月，本集團與宏利有限合夥人、中國人壽信託有限公司、海口遠見共創一號基金(有限合夥)(「大家有限合夥人」)及大家普通合夥人訂立合作協議，透過成立有限合夥企業及股權轉讓，重組企業天地5號及新天地湖濱道的投資控股架構。交易入賬為融資安排，而本集團於完成後仍持有企業天地5號及新天地湖濱道44.55%的合夥權益。詳情請參閱本公司於2026年2月6日及2026年3月17日刊發的公佈。

管理層討論與分析

流動性、資金結構及負債率

於2026年上半年，已完成以下重大融資事項：

- 1) 本集團發行本金總額為4.50億美元於2029年到期的優先票據，票面年利率為9.75%。
- 2) 本集團悉數償還本金總額為4.00億美元的優先票據。
- 3) 於2026年3月，本集團提早贖回所有未贖回證券化安排收款，金額為人民幣42.85億元。

本集團於2026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	22,743	1,562	2,877	5,844	12,460
銀行借貸 — 美元	1,985	1,985	—	—	—
優先票據 — 美元	3,123	—	—	3,123	—
總計	27,851	3,547	2,877	8,967	12,460

於2026年6月30日，現金及銀行存款合計為人民幣61.42億元(2025年12月31日：人民幣64.51億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣10.82億元(2025年12月31日：人民幣18.16億元)及僅能用於本集團指定項目的受限制銀行存款人民幣26.64億元(2025年12月31日：人民幣23.90億元)。

於2026年6月30日，本集團的負債淨額(優先票據以及銀行及其他借貸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217.09億元(2025年12月31日：人民幣198.43億元)，權益總額為人民幣386.78億元(2025年12月31日：人民幣382.30億元)。本集團於2026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)為56%(2025年12月31日：52%)。

於2026年6月30日，美元借貸總額(包括有對沖及無對沖的金額)為人民幣51.08億元(2025年12月31日：人民幣51.20億元)，佔借貸總額的18%(2025年12月31日：19%)。

於2026年6月30日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣31.70億元(2025年12月31日：人民幣40.15億元)。



抵押資產

於2026年6月30日，本集團已抵押合共人民幣407.97億元(2025年12月31日：人民幣391.21億元)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192.05億元(2025年12月31日：人民幣187.65億元)的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於2026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67.05億元(2025年12月31日：人民幣73.58億元)。不包括非控制權益應佔份額，歸屬於本集團之資本承擔總額為人民幣43.67億元(2025年12月31日：人民幣50.05億元)。

管理層討論與分析

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。現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由資金部合併計算。資金部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，同時備有足夠未提取承諾借貸融資餘額，致使本集團不會超出任何借貸融資的借貸限額或違反任何借貸融資的契諾(如適用)。此預測考慮到集團的債務融資計劃、合約條款的遵守、符合內部資產負債的比率，及如有適用的外部監管或法律規定。

於2026年6月30日，一年內到期的債務為人民幣35.47億元(2025年12月31日：人民幣68.94億元)，佔借貸總額的13%(2025年12月31日：26%)。

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，例如以美元計值的銀行借貸及於2026年發行的優先票據。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2026年6月30日，本集團已訂立2.54億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2026年6月30日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與擔保隔夜融資利率、香港銀行同業人民幣拆息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2026年6月30日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

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34至第56頁所載的瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)中期財務資料，包括於2026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
2026年8月27日

中期簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	3A	1,711	2,074
銷售成本		(544)	(705)
毛利		1,167	1,369
淨其他收益	4	472	173
銷售及市場開支		(43)	(53)
一般及行政開支		(381)	(382)
投資物業的公平值減值額	10	(110)	(133)
應佔聯營公司及合營公司業績		(34)	(73)
財務費用，包括匯兌差額	5	(752)	(888)
稅項前溢利	6	319	13
稅項	7	(76)	68
期間溢利		243	81
以下應佔：			
本公司股東		223	51
附屬公司的非控制股東		20	30
		243	81
本公司股東應佔每股盈利	9		
– 基本		人民幣 2.78 分	人民幣 0.64 分
– 攤薄		人民幣 2.78 分	人民幣 0.64 分

中期簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
期間溢利	243	81
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	58	18
指定為現金流量對沖之對沖工具公平值變動的有效部分	(71)	(21)
因對沖工具由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	48	3
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面收入／(開支)	29	(12)
期間其他全面收入／(開支)	64	(12)
期間全面總收入	307	69
以下應佔全面總收入：		
本公司股東	287	39
附屬公司的非控制股東	20	30
	307	69

中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	42,475	40,160
於聯營公司的權益	11	11,877	11,888
於合營公司的權益	12	11,560	12,282
物業及設備		748	780
使用權資產		24	26
應收賬款、按金及預付款項	13	190	220
已抵押銀行存款		666	841
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		13	18
遞延稅項資產		302	301
其他非流動資產		68	60
		67,923	66,576
流動資產			
發展中待售物業		3,450	3,227
待售物業		466	470
應收賬款、按金及預付款項	13	629	607
聯營公司欠款	11	144	150
向合營公司的貸款／合營公司欠款	12	4,534	3,949
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		—	3
有關連公司欠款	15	376	390
合約資產	14	50	45
已抵押銀行存款		416	975
銀行結餘及現金		5,060	4,635
分類為待售資產		1,550	1,550
		16,675	16,001

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	16	3,143	3,786
合約負債		1,265	522
銀行及其他借貸		3,547	4,040
優先票據	17	–	2,809
證券化安排收款	18	–	45
稅項負債		1,135	2,836
應付附屬公司非控制股東款項		29	9
應付聯營公司款項	11	161	61
應付合營公司款項	12	29	15
應付有關連公司款項	15	331	331
租賃負債		3	3
衍生金融工具		54	37
		9,697	14,494
流動資產淨值		6,978	1,507
總資產減流動負債		74,901	68,083
非流動負債			
銀行及其他借貸		21,181	15,160
優先票據	17	3,123	–
證券化安排收款	18	–	4,240
遞延稅項負債		2,764	2,681
應付賬款、已收按金及應計費用	16	526	507
一間聯營公司所提供的貸款	11	5,810	5,735
合營公司所提供的貸款	12	2,706	1,484
附屬公司非控制股東所提供的貸款		14	–
租賃負債		45	46
衍生金融工具		54	–
		36,223	29,853
股本及儲備			
股本		146	146
儲備		36,618	36,331
本公司股東應佔權益		36,764	36,477
非控制權益		1,914	1,753
權益總額		38,678	38,230
權益及非流動負債總額		74,901	68,083

中期簡明綜合權益變動表

截至2026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	保留盈利 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元		
於2026年1月1日(經審核)	146	16,416	19,915	36,477	1,753	38,230
期間溢利	—	—	223	223	20	243
換算海外業務產生的匯兌差額	—	58	—	58	—	58
指定為現金流量對沖之對沖工具 公平值變動的有效部分	—	(71)	—	(71)	—	(71)
因對沖工具由對沖儲備重新分類至 溢利或虧損	—	48	—	48	—	48
應佔一間聯營公司及 一間合營公司其他全面收入	—	29	—	29	—	29
期間全面總收入	—	64	223	287	20	307
附屬公司非控制股東的注資	—	—	—	—	167	167
向一間附屬公司一名非控制股東 宣派股息	—	—	—	—	(21)	(21)
附屬公司非控制股東的資本削減	—	—	—	—	(5)	(5)
於2026年6月30日(未經審核)	146	16,480*	20,138*	36,764	1,914	38,678

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至2025年6月30日止6個月

	本公司股東應佔				非控制權益	總計
	股本	儲備	保留盈利	小計		
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
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之對沖工具 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

* 於2026年6月30日及2025年6月30日，該等儲備賬包括分別為人民幣366.18億元及人民幣381.10億元的綜合儲備。

中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025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	789	958
發展中待售物業及待售物業增加	(187)	(306)
應收賬款、按金及預付款項減少	20	61
合約資產(增加)/減少	(5)	12
應付賬款、已收按金及應計費用(減少)/增加	(617)	187
合約負債增加	743	187
營運資金的其他變動	215	112
經營產生的現金	958	1,211
已付稅項	(1,683)	(1,041)
經營活動(使用)/產生的現金淨額	(725)	170
投資活動產生的現金流量		
已收利息	26	37
添置投資物業	(25)	(14)
予一間合營公司墊款	(685)	(258)
於合營公司的投資	(25)	(1,317)
一間合營公司還款	47	1,280
出售投資物業所得款項	—	68
出售附屬公司所得款項	—	5,811
來自一間合營公司的已收股息	—	142
其他投資現金流量	28	(30)
投資活動(使用)/產生的現金淨額	(634)	5,719

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2026年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
融資活動產生的現金流量		
提取銀行及其他借貸	7,323	2,198
償還銀行及其他借貸	(3,089)	(2,807)
償還證券化安排收款	(4,288)	(20)
已抵押銀行存款減少	734	1,162
發行優先票據淨額	3,090	–
償還優先票據	(2,788)	(3,512)
已付利息	(604)	(805)
支付股息	–	(268)
並無失去控制權下部分出售一間附屬公司	–	106
向附屬公司非控制股東支付資本削減款項	(5)	–
來自附屬公司非控制股東的注資	167	38
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)
附屬公司非控制股東所提供的貸款	14	–
償還予附屬公司一名非控制股東	–	(932)
合營公司所提供的貸款	1,250	490
償還一間合營公司所提供的貸款	(30)	–
其他融資現金流量	13	(9)
融資活動產生／(使用)的現金淨額	1,787	(6,872)
現金及現金等值物的增加／(減少)淨額	428	(983)
期初現金及現金等值物	4,635	4,954
外匯匯率波動的淨影響	(3)	(89)
期末現金及現金等值物	5,060	3,882
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	5,060	3,882

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

1. 一般事項

截至2026年6月30日止6個月之中期簡明綜合財務資料乃根據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」及香港聯合交易所有限公司證券「上市規則」中適用的披露規定而編製。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2025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2025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，惟以下就本期間財務資料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。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	財務工具分類及計量的修訂
國際財務報告準則會計準則年度改進 — 第11冊	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響如下：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂「財務工具分類及計量的修訂」釐清金融資產於實體的合約現金流量權利屆滿或轉讓時被終止確認，而金融負債則於結算日期被終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，在達致特定標準的情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。修訂釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性的金融資產的合約現金流量特性。此外，修訂釐清對具有無追索權特性的金融資產及合約掛鈎工具進行分類的規定。修訂亦包括對指定為按公允價值計入其他全面收益的股權工具及具有或然特性的金融工具之投資的額外披露。由於本集團在過往年度有關終止確認金融資產及負債的會計政策與該等修訂一致，且本集團並無該等修訂所涉及的金融資產，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

國際財務報告準則會計準則年度改進 — 第11冊載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號（及隨附的實施國際財務報告準則第7號的指引）、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的小範圍修訂。該等修訂包括澄清、簡化、更正或變更，以提高相應香港財務報告準則會計準則的一致性。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及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	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	7	145
物業管理：		
物業管理費收入	291	281
建築	97	286
其他	278	397
客戶合約產生的收入	673	1,109
地區市場：		
上海	450	757
武漢	107	226
佛山	72	74
重慶	28	30
南京	16	22
	673	1,109
收入確認時間點		
於特定時間點	7	145
隨時間	666	964
	673	1,109
物業投資		
(物業投資分部)		
投資物業已收租金收入	900	856
租金相關收入	138	109
	1,038	965
總計	1,711	2,074

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

截至2026年6月30日止6個月(未經審核)

	報告分部						其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元			
分部收入								
本集團分部收入	7	1,038	291	97	1,433	278		1,711
分部業績								
本集團分部業績	(64)	666	68	(2)	668	152		820
應佔聯營公司及 合營公司業績								(34)
財務費用，包括 匯兌差額								(752)
淨其他收益								472
未分類開支								(187)
稅項前溢利								319

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					其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元		
分部收入							
本集團分部收入	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
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)
淨其他收益							173
未分類開支							(188)
稅項前溢利							13

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

4. 淨其他收益

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	26	31
向一間合營公司貸款的利息收入	15	14
政府補貼	4	4
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*	427	96
	472	173

* 包括截至2026年6月30日止6個月收購附屬公司權益的收益人民幣3.56億元。

5. 財務費用，包括匯兌差額

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	520	491
證券化安排收款之利息	38	92
一間聯營公司及合營公司所提供貸款之利息	39	37
優先票據之利息	142	131
租賃負債之利息開支	—	1
利息開支總額	739	752
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	(32)	(22)
列入損益表之利息開支	707	730
匯兌(收益)/虧損淨額	(9)	87
其他	54	71
	752	888

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	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
物業及設備折舊	36	37
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	11	13
	13	15
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	371	377
退休福利成本	24	24
	395	401
僱員福利開支總額	408	416
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	(16)	(15)
	392	401
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	3	2

7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
中國內地企業所得稅		
– 當期支出	9	44
遞延稅項		
– 當期支出／(抵免)	98	(97)
中國內地土地增值稅		
– 當期抵免	(37)	(24)
中國內地預提所得稅		
– 當期支出	6	9
	76	(68)

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

中國內地土地增值稅的撥備乃根據有關稅務法律與條例載列的規定估算。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	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
2025年並無末期股息(2025年：已支付2024年末期股息每股港幣3.6仙)	–	268

為慶祝本集團於香港聯合交易所有限公司主板上市二十週年，並經考慮本集團期內的財務表現，董事會決議宣派特別股息每股港幣4.0仙。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025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	223	51

	截至6月30日止6個月	
	2026年 百萬 (未經審核)	2025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2.78分 港幣3.16仙	人民幣0.64分 港幣0.70仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣2.78分 港幣3.16仙	人民幣0.64分 港幣0.70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2025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2026年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.1374元及截至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。

10. 投資物業

	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025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	40,637	38,322
在建或發展中投資物業		
以公平值列示	1,760	1,760
以成本列示	78	78
	1,838	1,838
	42,475	40,160

本集團於2026年6月30日及2025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。

就已完工投資物業而言，估值乃採用收益法年期及復歸法進行，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計劃及已取得的相關計劃的批覆完工。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2026年6月30日，本集團已抵押賬面值合共人民幣360.66億元（2025年12月31日：人民幣336.86億元）的投資物業以取得授予本集團的銀行融資（附註19）。

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

	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
應佔資產淨值	11,877	11,888
聯營公司欠款－即期		
－無抵押、免息並按要求償還	144	150
應付聯營公司款項－即期		
－無抵押、免息並按要求償還	161	61
一間聯營公司所提供貸款－非即期		
－無抵押、按1.2%(2025年：1.2%)的固定利率計息及於四年內償還	5,767	5,729
－無抵押、免息並於四年內償還	43	6
	5,810	5,735

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

	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
應佔資產淨值	10,750	10,590
合營公司欠款－非即期		
－無抵押、免息	810	1,692
	11,560	12,282
向合營公司的貸款－即期		
－無抵押、按1%(2025年：1%)的固定利率計息並於一年內償還	3,481	3,513
合營公司欠款－即期		
－無抵押、免息並按要求償還	1,053	436
	4,534	3,949
合營公司所提供貸款－非即期		
－無抵押、按1%(2025年：1%)的固定利率計息並於四年內償還	2,700	1,480
－無抵押、免息並於四年內償還	6	4
	2,706	1,484
應付合營公司款項－即期		
－無抵押、免息並按要求償還	29	15

13. 應收賬款、按金及預付款項

	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收賬款(附註(a))	460	507
拆遷費用的預付款項	—	17
其他按金、預付款項及其他資產(附註(b))	335	295
可收回增值稅	24	8
	819	827
減：非即期部分	(190)	(220)
	629	607

附註：

(a) 於2026年6月30日及2025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4,400萬元及人民幣3,200萬元。

於2026年6月30日及2025年12月31日，來自客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣1.54億元及人民幣1.66億元。

(b) 於2026年6月30日及2025年12月31日，其他按金及預付款項分別為人民幣1.25億元及人民幣8,500萬元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣4.60億元(2025年：人民幣5.07億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中67%(2025年：64%)未逾期，10%(2025年：15%)的逾期天數少於90日，23%(2025年：21%)的逾期天數超過90日。

於逾期結餘中，人民幣1.08億元(2025年：人民幣1.06億元)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

	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
建築	50	45

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

	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025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	376	390
應付有關連公司款項包括：		
同系附屬公司	331	331

全部有關連公司欠款均屬非貿易性質、無抵押及免息。本公司董事認為，預計有關連公司欠款將於報告期末起十二個月內償還，故有關金額分類為流動資產。

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

	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025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)	865	1,288
契稅及其他應付稅項	45	56
投資物業租金的已收按金及預收款項	409	390
應付增值稅	70	83
合約負債產生的增值稅	76	31
土地收回預收款項	870	870
其他應付賬款及應計費用	808	1,068
	3,143	3,786
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	426	407
其他應付賬款	100	100
	526	507

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8.65億元(2025年：人民幣12.88億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中80%(2025年：81%)的賬齡少於30日，9%(2025年：3%)的賬齡介乎31日至90日，11%(2025年：16%)的賬齡超過90日。

17. 優先票據

	截至2026年 6月30日 止6個月 人民幣百萬元 (未經審核)	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (經審核)
於期／年初	2,809	6,437
發行優先票據	3,095	–
期／年內應計利息	142	211
減：已付利息	(29)	(253)
減：償還優先票據	(2,788)	(3,512)
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(5)	–
匯兌調整	(101)	(74)
於期／年末	3,123	2,809
減：流動負債項下於一年內到期的款項	–	(2,809)
於期／年末及於一年後到期的款項	3,123	–

於2026年6月30日，優先票據實際年利率為10.13%(2025年：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。

證券化安排收款已於2026年3月悉數贖回。

19. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	36,066	33,686
物業及設備	319	327
使用權資產	5	5
發展中待售物業	441	369
應收賬款	69	91
銀行存款	1,082	1,816
	37,982	36,294

此外，於報告期末，截至2026年6月30日淨資產賬面值為人民幣28.15億元(2025年12月31日：人民幣28.27億元)的於本集團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。

20. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

於報告期末，本集團的承諾如下：

	2026年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025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	241	197
於合營公司的投資(附註)	6,464	7,161
	6,705	7,358

於2026年6月30日，歸屬於本集團(不包括非控制權益應佔份額)之資本承擔總額為人民幣43.67億元(2025年12月31日：人民幣50.05億元)。

附註：

本集團同意就物業開發或城中村改造項目向若干合營公司注資。

(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物業買家為受益人的擔保。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2026年6月30日，本集團認為該等未解除擔保金額為不重大。

本公司董事就所要求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，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認金融負債。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2026年6月30日及2025年12月31日的簡明綜合財務資料作出撥備。倘實際發生的支出與預期支出有差異，損失的撥備將在簡明綜合財務報表中予以確認。

21. 有關連人士交易

除簡明綜合財務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有關連人士進行的交易如下：

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
<i>Shui On Company Limited (「SOCL」)(附註i)及其附屬公司</i> (本集團的附屬公司除外)		
租金開支*	2	2
翻新開支*	–	1
支付服務成本*	1	1
<i>瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(附註ii)及其附屬公司</i>		
智能設施升級工程開支**	–	1
<i>鷹君集團有限公司(附註iii)及其附屬公司</i>		
酒店管理費開支*	2	2
<i>聯營公司</i>		
工程服務收入	1	1
房地產資產管理服務收入及租賃佣金	52	17
利息開支	37	36
支付服務成本	11	–
<i>合營公司</i>		
利息收入	15	14
房地產資產管理服務收入	60	102
項目管理服務收入及銷售佣金	116	130
工程服務收入	65	154
支付服務成本	6	27
利息開支	2	1
租金及樓宇管理費開支	4	3
<i>附屬公司非控制股東</i>		
管理服務費開支*	4	7
<i>高級管理層</i>		
短期福利*	36	39

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，而羅康瑞先生(亦為本公司主席兼執行董事)為SOCL股東。

(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。

21. 有關連人士交易(續)

有關連人士交易已遵守上市規則進行。

* 若干上述披露的有關連人士交易構成本公司的持續關連交易，並獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下關連交易規定。

** 智能設施升級工程開支屬持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

22. 批准中期簡明綜合財務資料

中期簡明綜合財務資料已於2026年8月27日經董事會批准及授權刊發。

特別股息

本公司董事會(「董事會」)已議決不就截至2026年6月30日止6個月宣派中期股息(2025年：無)。

董事會宣佈約於2026年9月18日派付特別股息每股港幣4.0仙，合計約港幣3.21億元，予於2026年9月10日名列本公司股東名冊上之股東，為決定股東享有特別股息的記錄日期。目前，本公司不存在庫存股份(無論是持有或存放在中央結算系統或其他地方)。

為符合資格享有特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2026年9月10日下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

董事於證券的權益

於2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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2026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、黎國輝先生及梁達文先生已離開本集團。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。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2026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吳雅婷女士(「吳女士」)因其他事務而未能出席本公司於2026年5月27日舉行之股東周年大會(「2026年股東周年大會」)。除上述外，所有獨立非執行董事均出席了2026年股東周年大會。

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2026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2026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。司徒默先生自2026年8月3日起獲委任為本公司獨立非執行董事。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。

繼蘇錦樑先生於2025年12月不幸辭世後，本公司未能滿足上市規則規定，即審核及風險委員會須由至少三名成員組成之規定，以及薪酬委員會須由過半數獨立非執行董事組成之規定。於2026年3月，提名委員會經考慮黎韋詩女士(「黎女士」)及郭敬文先生(「郭先生」)的背景，並諮詢各董事委員主席，向董事會建議委任黎女士為審核及風險委員會成員及郭先生為薪酬委員會成員以填補該等委員會空缺。在上述委任後，本公司已遵守上市規則規定。

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。2024年5月，羅女士獲委任為本公司副主席，協助羅先生領導董事會，制定本公司發展方向及未來規劃。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」）、郭先生及司徒默先生，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2026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）、羅先生及郭先生。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2026年6月30日止6個月內，董事出席了由本公司及外部專業機構舉辦的若干培訓活動。

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2026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。

購買、出售或贖回／註銷上市證券

於2021年6月29日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)發行4億美元5.50% 2026年到期之優先票據(「2026 SODH票據」)。於2026年1月19日，SODH向2026 SODH票據的合資格持有人提出收購要約。於2026年1月27日，本公司已決定接納已根據收購要約有效提交的本金總額為295,218,000美元之2026 SODH票據，佔未償付2026 SODH票據本金總額總計之73.80%。收購要約結算及根據收購要約購買之2026 SODH票據註銷後，2026 SODH票據之未償付本金總額為104,782,000美元。於2026年6月29日，SODH於2026 SODH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2026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2021年6月29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。

於2026年1月19日，SODH向2026 SODH票據的合資格持有人提出收購要約。於2026年1月27日，本公司已決定接納已根據收購要約有效提交的本金總額為295,218,000美元之2026 SODH票據，佔未償付2026 SODH票據本金總額總計之73.80%。收購要約結算及根據收購要約購買之2026 SODH票據註銷後，2026 SODH票據之未償付本金總額為104,782,000美元。此交易之詳情已載於本公司日期為2026年1月19日、2026年1月28日及2026年1月30日之公佈內。於2026年6月29日，SODH於2026 SODH票據到期日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

於2026年1月26日，本公司作為擔保人、SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之3億美元9.75% 2029年到期之優先票據（「2029 SODH票據」）訂立書面協議（「2029 SODH契約」），2029 SODH票據已據此予以發行。2029 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2029 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2029 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2026年1月26日之公佈內。於2026年4月27日，本公司及SODH與瑞士銀行香港分行訂立購買協議有關進一步發行1.5億美元9.75% 2029年到期之優先票據（「額外美元票據」），其與2029 SODH票據合併並組成單一系列票據，使得2029 SODH票據之本金總額達4.5億美元。額外美元票據根據2029 SODH契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2026年4月27日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2029 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2026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47.54億元。

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
黎定基先生	自2026年6月26日起退任香港海員俱樂部主席。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2025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2026年6月30日，瑞安房地產僱員人數為2,793人（2025年12月31日：2,776人），其中包含物業管理人員1,495人（2025年12月31日：1,480人），建築及裝修業務人員106人（2025年12月31日：106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
黎韋詩女士
郭敬文先生
司徒默先生

審核及風險委員會

吳港平先生(主席)
郭敬文先生
司徒默先生

薪酬委員會

黎定基先生(主席)
羅康瑞先生
郭敬文先生

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

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



瑞安房地產
SHUI ON LAND

