

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

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

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



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號: 272)

2017 年中期業績公佈

摘要

- **營業額增長強勁**：營業額為人民幣 101.66 億元，增長 185%。營業額增長強勁，主要來自 2016 年強勁的合約物業銷售以及出售重慶項目 11 幅地塊投資組合的多數權益。除被確認為營業額的物業銷售外，本集團亦完成確認為出售投資物業的資產處置達人民幣 10.21 億元。租金及相關收入增長 19% 至人民幣 9.46 億元。
- **利潤率提高**：毛利率為 43%，上升 20 個百分點，主要由於有更多的上海住宅銷售被確認。毛利增長 449% 達人民幣 44.18 億元，經營溢利增長 611%。
- **應佔淨溢利增長**：2017 年上半年的期間溢利為人民幣 11.68 億元，而 2016 年上半年的期間溢利為人民幣 11.28 億元。2017 年上半年的股東應佔溢利為人民幣 8.98 億元，較 2016 年上半年的人民幣 7.68 億元上升 17%。
- **強化資產實力**：於 2017 年 6 月 30 日的淨資產負債率為 57%，較 2016 年 12 月 31 日的 68% 下跌 11 個百分點，較 2015 年 6 月 30 日的高位 87% 下跌 30 個百分點。期末現金及銀行存款為人民幣 177.04 億元。
- **輕資產策略初見成效**：集團於 2017 年上半年透過於武漢光谷項目建立新合作夥伴關係，以及透過出售於重慶項目的多數權益，繼續採取輕資產策略。此策略讓公司能充分發揮品牌及專業管理的優勢，在未來購買土地及捉緊投資機會。

業績摘要

	2017年上半年	2016年上半年	按期變動 增長/(減少)
合約物業銷售			
合約物業銷售（人民幣百萬元）	8,530	16,642	(49%)
合約物業銷售總建築面積（平方米）	1,371,900	740,200	85%
主要財務信息（人民幣百萬元）			
營業額	10,166	3,571	185%
毛利	4,418	805	449%
期間溢利	1,168	1,128	4%
本集團股東應佔溢利	898	768	17%
核心溢利	1,487	1,321	13%
主要財務比例			
毛利率	43%	23%	20 個百分點
淨利率	11%	32%	(21 個百分點)
每股盈利（基本），人民幣分	11.2	9.6	17%
	2017年6月30日	2016年12月31日	變動
主要財務狀況數據（人民幣百萬元）			
總資產	121,662	122,213	(0%)
現金及銀行存款總額	17,704	15,567	14%
總債務	46,579	47,123	(1%)
負債淨額	28,875	31,556	(8%)
權益總額	50,772	46,256	10%
期末淨資產負債率（負債淨額與權益總額的比率）	57%	68%	(11 個百分點)
期末債務平均成本	5.9%	6.1%	(0.2 個百分點)
土地儲備（總建築面積，百萬平方米）			
可供出租及可供銷售土地儲備（總額）	9.8	8.6	14%
可供出租及可供銷售土地儲備（本集團應佔）	6.5	7.0	(7%)

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至2017年6月30日止6個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至2017年6月30日 止6個月 (未經審核)		截至2016年6月30日 止6個月 (未經審核)	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
營業額					
— 本集團	4	11,525	10,166	4,243	3,571
— 應佔聯營公司		288	254	232	195
		11,813	10,420	4,475	3,766
本集團營業額	4	11,525	10,166	4,243	3,571
銷售成本		(6,516)	(5,748)	(3,286)	(2,766)
毛利		5,009	4,418	957	805
其他收入		233	206	418	352
銷售及市場開支		(161)	(142)	(140)	(118)
一般及行政開支		(477)	(421)	(556)	(468)
經營溢利	5	4,604	4,061	679	571
透過出售附屬公司出售投資物業的收益		21	19	559	471
餘下投資物業的公平值淨增值額		235	207	617	519
其他收益及虧損	6	(9)	(8)	1,373	1,156
應佔聯營公司及合營公司虧損		(285)	(251)	(169)	(142)
財務費用，包括匯兌差額	7	(1,138)	(1,004)	(1,417)	(1,193)
稅項前溢利		3,428	3,024	1,642	1,382
稅項	8	(2,104)	(1,856)	(302)	(254)
期間溢利		1,324	1,168	1,340	1,128
以下應佔：					
本公司股東		1,018	898	912	768
可換股永久資本證券持有者		66	58	65	55
永久資本證券持有者		206	182	196	165
附屬公司的非控制股東		34	30	167	140
		306	270	428	360
		1,324	1,168	1,340	1,128
每股盈利	10				
基本		港幣 12.7 仙	人民幣 11.2 分	港幣 11.4 仙	人民幣 9.6 分
攤薄		港幣 12.6 仙	人民幣 11.1 分	港幣 11.4 仙	人民幣 9.6 分

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至 2017 年 6 月 30 日
止 6 個月
(未經審核)

截至 2016 年 6 月 30 日
止 6 個月
(未經審核)

	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
期間溢利	1,324	1,168	1,340	1,128
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	35	31	(21)	(17)
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整	-	-	4	3
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約 的公平值調整	(580)	(512)	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備 重新分類至溢利或虧損	352	311	4	3
期間其他全面開支	(193)	(170)	(13)	(11)
期間全面總收入	1,131	998	1,327	1,117
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	825	728	899	757
可換股永久資本證券持有者	66	58	65	55
永久資本證券持有者	206	182	196	165
附屬公司的非控制股東	34	30	167	140
	306	270	428	360
	1,131	998	1,327	1,117

簡明綜合財務狀況表

	附註	2017年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		54,830	56,620
物業、廠房及設備		1,163	1,845
預付租賃款項		35	36
於聯營公司的權益		1,156	379
於合營公司的權益		765	27
向聯營公司的貸款		1,858	1,865
向合營公司的貸款		1,304	756
應收賬款及預付款項	11	757	737
聯營公司欠款		2,217	2,156
已抵押銀行存款		2,252	4,024
衍生金融工具		418	460
遞延稅項資產		875	840
		67,630	69,745
流動資產			
發展中待售物業		17,550	21,838
待售物業		6,231	4,865
應收賬款、按金及預付款項	11	13,869	12,492
有關連公司欠款		738	808
合營公司欠款		70	6
合約工程客戶欠款		122	97
衍生金融工具		-	343
已抵押銀行存款		380	455
受限制之銀行存款		778	1,435
銀行結餘及現金		14,294	9,653
		54,032	51,992
待售資產		-	476
		54,032	52,468
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	14,983	18,885
應付有關連公司款項		305	412
應付附屬公司非控制股東款項		10	8
一間附屬公司的一名非控制股東所提供的貸款		157	-
稅項負債		1,754	2,242
銀行借貸—於一年內到期		5,216	6,434
優先票據		7,712	6,023
衍生金融工具		169	368
租金保證安排產生的負債		260	328
		30,566	34,700
流動資產淨值		23,466	17,768
總資產減流動負債		91,096	87,513

簡明綜合財務狀況表—續

	<i>附註</i>	2017年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本		145	145
儲備		37,771	37,305
本公司股東應佔權益		<u>37,916</u>	<u>37,450</u>
可換股永久證券		1	1
可換股永久資本證券		1,345	1,345
永久資本證券		7,097	3,046
附屬公司的非控制股東		4,413	4,414
		<u>12,856</u>	<u>8,806</u>
權益總額		<u>50,772</u>	<u>46,256</u>
非流動負債			
應付賬款及應計費用	12	13	24
銀行借貸—於一年後到期		24,857	23,377
優先票據		8,794	11,289
租金保證安排產生的負債		172	271
遞延稅項負債		6,467	6,274
界定福利負債		21	22
		<u>40,324</u>	<u>41,257</u>
權益及非流動負債總額		<u>91,096</u>	<u>87,513</u>

簡明綜合財務報表附註：

1. 一般事項

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表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 16 中適用的披露規定及國際會計準則第 34 號「中期財務報告」（「國際會計準則第 34 號」）而編製。

2. 呈列

簡明綜合損益表和簡明綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1337 元換算，及截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1881 元換算。

3A. 主要會計政策

除若干投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團於截至 2016 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所用的會計政策一致，惟以下除外。

採用經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團首次採用下列於 2017 年 1 月 1 日開始的年度期間強制生效的對國際財務報告準則的新修訂：

國際會計準則第 7 號的修訂	披露計劃
國際會計準則第 12 號的修訂	對未實現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則第 12 號的修訂	對 2014 年至 2016 年周期之國際財務報告準則之年度改進的一部分

於本期間採用該等對國際財務報告準則的修訂對該等簡明綜合財務報表所報告之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3B. 會計政策變動

在編製本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度全年綜合財務報表期間，由於本集團實施銷售發展中待售物業的新策略，本公司董事重新評估了本集團的收入確認政策。該等銷售策略過往甚少進行，然而本集團預期日後將會更頻密地發生並成為正常業務過程的一部分。因此，本集團已採納一項新會計政策以便於該等交易中應用，詳情載於截至 2016 年 12 月 31 日年報附註 3「收入確認」中。

3B. 會計政策變動一續

於本集團截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月中期財務報告中，出售於佛山源康房地產發展有限公司的股權的交易按其法律形式入賬為出售一間附屬公司，故出售一間附屬公司的虧損人民幣 1,500 萬元已於損益表確認。為確保屬於該特定類別的全部交易所應用的會計政策於整個年度均貫徹一致，截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月的比較財務資料已重列。根據該新採納的會計政策，透過出售附屬公司實現的銷售發展中待售物業收入人民幣 18.42 億元及相關銷售成本人民幣 18.46 億元已於截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月確認。

4. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本期間的營業額分析如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)					
	2017 年			2016 年		
	本集團 人民幣百萬元	應佔聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元	應佔聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：						
物業銷售收入	9,086	237	9,323	2,618	163	2,781
物業投資：						
投資物業租金收入	811	17	828	691	32	723
酒店經營收入	40	-	40	36	-	36
物業管理費收入	16	-	16	11	-	11
租金相關收入	79	-	79	57	-	57
	946	17	963	795	32	827
建築	107	-	107	122	-	122
其他	27	-	27	36	-	36
總計	10,166	254	10,420	3,571	195	3,766

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大主要報告分部：

- 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、物業管理及酒店經營
- 建築 — 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程，以及提供相關諮詢服務

4. 營業額及分部資料—續

截至 2017 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	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						
本集團外部營業額	9,086	946	107	10,139	27	10,166
應佔聯營公司營業額	237	17	-	254	-	254
分部收入總計	<u>9,323</u>	<u>963</u>	<u>107</u>	<u>10,393</u>	<u>27</u>	<u>10,420</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>3,574</u>	<u>673</u>	<u>(2)</u>	<u>4,245</u>	<u>13</u>	<u>4,258</u>
利息收入						185
其他收益及虧損						(8)
應佔聯營公司及合營公司虧損						(251)
財務費用，包括匯兌差額						(1,004)
未分類開支淨額						(156)
稅項前溢利						<u>3,024</u>
稅項						<u>(1,856)</u>
期間溢利						<u>1,168</u>

截至 2016 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	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						
本集團外部營業額	2,618	795	122	3,535	36	3,571
應佔聯營公司營業額	163	32	-	195	-	195
分部收入總計	<u>2,781</u>	<u>827</u>	<u>122</u>	<u>3,730</u>	<u>36</u>	<u>3,766</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>253</u>	<u>1,383</u>	<u>(17)</u>	<u>1,619</u>	<u>42</u>	<u>1,661</u>
利息收入						122
其他收益及虧損						1,156
應佔聯營公司及合營公司虧損						(142)
財務費用，包括匯兌差額						(1,193)
未分類開支淨額						(222)
稅項前溢利						<u>1,382</u>
稅項						<u>(254)</u>
期間溢利						<u>1,128</u>

4. 營業額及分部資料—續

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、本公司董事薪酬、利息收入、其他收益及虧損、應佔聯營公司及合營公司虧損以及財務費用（包括匯兌差額）之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃向主要營運決策者（即本公司執行董事）報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

5. 經營溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
經營溢利已扣除（計入）：		
物業、廠房及設備折舊	54	79
預付租賃款項撥回	1	3
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及津貼	8	19
	<u>9</u>	<u>20</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	373	349
退休福利成本	14	19
購股權開支	1	1
股份獎勵開支	6	4
	<u>394</u>	<u>373</u>
僱員福利開支總額	403	393
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及發展中酒店之金額	(104)	(105)
	<u>299</u>	<u>288</u>
已售物業成本確認為開支	5,391	2,435
撥回待售物業及發展中待售物業的減值虧損（包含在「銷售成本」中）	(5)	(19)
經營租賃之最低租金費用	8	12
利息收入	(185)	(122)
	<u><u>5,118</u></u>	<u><u>2,689</u></u>

6. 其他收益及虧損

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
租金保證安排產生的虧損	(132)	(97)
一項投資物業回購選擇權的公平值(減值)增值	(42)	10
其他衍生金融工具的公平值增值	88	43
收購附屬公司的議價購買收益	-	369
視作出售一間合營公司的收益	-	498
出售於若干物業的收益權的收益(附註(i))	-	327
提早贖回優先票據的虧損	(67)	-
出售投資物業的收益(附註(ii))	145	6
	<u>(8)</u>	<u>1,156</u>

附註：

- (i) 截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團已向一名獨立第三方(「買家」)出售獲得本集團若干發展中待售物業售出後淨收益的權利。於是項出售完成後，本集團已將與該等相關物業有關的重大風險及回報轉移至買家，而收益人民幣 3.27 億元已於截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月確認。基於若干無法預測事件，出售交易隨後於 2016 年 10 月 31 日終止。收益已經撥回，而終止出售收益權虧損人民幣 1,300 萬元已於截至 2016 年 12 月 31 日止年度確認。
- (ii) 截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團向一名獨立第三方出售位於上海若干已分類為已完工投資物業的零售單位，經扣除增值稅及交易成本後，現金代價為人民幣 5.42 億元，而收益人民幣 1.53 億元已於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月確認為出售投資物業的收益。

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團已完成出售一間位於上海的酒店物業(於 2016 年 12 月 31 日分類為待售資產)，並確認人民幣 800 萬元的虧損。

7. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息	844	990
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	3	-
收購附屬公司延後支付代價之估算利息	81	72
出售附屬公司延後收取代價之估算利息	-	58
優先票據利息	805	693
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	-	4
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	1,733	1,817
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及發展中酒店之金額	(724)	(986)
	<hr/>	<hr/>
列入損益表之利息開支	1,009	831
銀行借貸及其他融資活動之匯兌（收益）虧損淨額	(31)	350
其他	26	12
	<hr/>	<hr/>
	1,004	1,193
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 5.1%（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：約 5.3%）的資本化比率計算。

8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	741	87
中國預提所得稅	15	4
中國土地增值稅	972	(22)
遞延稅項	128	185
	<hr/>	<hr/>
	1,856	254
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於期內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：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）予以撥備。

9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
宣佈 2016 年末期股息每股港幣 3.9 仙 (2015 年：港幣 2.8 仙)	273	190
宣佈 2017 年中期股息每股港幣 3 仙 (2016 年：港幣 1.1 仙)	205	76

於本中期期末後，董事會宣佈派發 2017 年中期股息每股港幣 3 仙（相當於人民幣 2.6 分），合計港幣 2.41 億元（相當於人民幣 2.05 億元）。

截至 2016 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 3.9 仙（按於 2017 年 6 月 30 日的匯率 0.86792 計算，相當於人民幣 3.4 分），合計港幣 3.14 億元（按於 2017 年 6 月 30 日的匯率 0.86792 計算，相當於人民幣 2.73 億元），已於 2017 年 5 月 24 日舉行的股東周年大會上批准，並於 2017 年 7 月 18 日支付。

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016 年 人民幣百萬元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔期間溢利	898	768
潛在攤薄普通股股份的影響： 就可換股永久資本證券作出調整 (附註(c))	58	-
用以計算每股攤薄盈利的盈利	956	768
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年 百萬 (未經審核)	2016 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))	8,002	8,002
潛在攤薄普通股股份的影響： 可換股永久資本證券 (附註(c)) 已發行股份獎勵	574 17	- 18
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,593	8,020
每股基本盈利 (附註(b))	人民幣 11.2 分 港幣 12.7 仙	人民幣 9.6 分 港幣 11.4 仙
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 11.1 分 港幣 12.6 仙	人民幣 9.6 分 港幣 11.4 仙

附註：

- 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託形式持有的 24,854,000 股股份後計算得出。
- 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率為基礎換算，即 2017 年上半年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1337 元、2016 年上半年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1881 元換算。
- 由於悉數兌換可換股永久資本證券為本公司普通股將不會導致本公司截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月每股普通股溢利有所減少，故可換股永久資本證券於截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月並無產生攤薄影響。
- 由於尚未行使購股權及認股權證各自的行使價高於截至 2017 年 6 月 30 日及 2016 年 6 月 30 日止 6 個月本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權及認股權證並無產生攤薄影響。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2017年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	332	319
貿易應收賬款	82	126
拆遷費用的預付款項(附註)	309	292
其他應收款項	34	-
	<u>757</u>	<u>737</u>
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	792	708
拆遷費用的預付款項(附註)	9,890	9,700
出售附屬公司的應收款項	2,159	1,081
其他按金、預付款項及應收款項 包括預付營業稅/增值稅 人民幣 1.43 億元(2016年：人民幣 2.05 億元)	1,028	1,003
	<u>13,869</u>	<u>12,492</u>

附註：該金額指就上海物業發展項目支付予數名拆遷代理用於搬遷土地現有佔用者的款項，其中 87%及 10% (2016年12月31日：89%及 10%) 的款項支付予兩名拆遷代理。

該等結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業和投資物業的成本。該等有關將開發作銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，因此相關拆遷費用被歸類為流動資產。預計該等結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及
- (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣 8.74 億元(2016年12月31日：人民幣 8.34 億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中人民幣 2.97 億元(2016年12月31日：人民幣 3.67 億元)的賬齡少於 90 日，人民幣 5.77 億元(2016年12月31日：人民幣 4.67 億元)的賬齡超過 90 日。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

2017年6月30日
人民幣百萬元
(未經審核)

2016年12月31日
人民幣百萬元
(經審核)

即期部分包括以下項目：

貿易應付賬款賬齡分析(按照發票日期)：

0至30日	2,654	2,974
31至60日	21	700
61至90日	10	-
超過90日	1,159	700
	3,844	4,374
應付保留工程款項(附註)	470	532
應付拆遷成本	823	852
契稅、營業稅及其他應付稅項	122	377
物業銷售的已收按金及預收款項	4,952	8,347
投資物業租金的已收按金及預收款項	617	580
出售投資物業的已收按金及預收款項	73	39
應付增值稅	56	305
收購附屬公司延後支付代價	2,853	2,845
應付股息	273	-
其他應付賬款及應計費用	900	634
	14,983	18,885
非即期部分包括以下項目：		
其他應付賬款及應計費用	13	24

附註：

應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

13. 報告期後事項

- 於2017年7月26日，本集團行使贖回若干本金額500,000,000美元於2017年到期的優先票據的權利，贖回價相當於本金總額每1,000美元為1,036.37984美元。就有關贖回已付總額相當於人民幣35.12億元，且本集團確認的優先票據贖回虧損為人民幣7,300萬元。
- 於2017年8月9日，本公司間接全資附屬公司上海盛甫企業管理諮詢有限公司就成立一間合營公司(「合營公司」)與兩名與本集團並無關連的獨立第三方訂立了一份協議，以開發一幅位於上海虹口區名為167地塊(「167地塊」)的土地。項目將於167地塊上興建，佔地面積約61,494平方米，可發展總樓面面積約為213,200平方米。預期40%的面積將用作住宅發展用途，其餘60%空間將用作商業發展用途。預計項目需時6至8年完工，總投資額約為人民幣150億元。

有關合營公司股權及資金安排的詳情，請參閱本公司日期為2017年8月9日的公佈。

業務回顧

物業銷售

已確認物業銷售

於 2017 年上半年，已確認物業銷售總額，包括被確認為營業額的物業銷售、出售投資物業、出售物業、廠房及設備、出售持有商業物業之附屬公司的權益，以及聯營公司營業額，上升 44% 至人民幣 125.58 億元（經扣除適用稅項），總建築面積為 1,420,600 平方米。平均售價（不包含其他資產處置）為每平方米人民幣 48,600 元，較 2016 年上半年上升 35%。

被確認為營業額的物業銷售（經扣除適用稅項）上升 247% 至人民幣 90.86 億元，已出售總建築面積為 781,700 平方米。其中出售重慶合作投資組合物業存貨 79.2% 的權益，金額為人民幣 32.29 億元。

被確認為出售持有商業物業之附屬公司的物業銷售額達人民幣 19.37 億元，乃來自出售重慶合作投資組合商業部分 79.2% 的權益的貢獻，商業部分總建築面積為 555,700 平方米。被確認為出售投資物業的人民幣 10.21 億元的物業銷售，包括出售上海瑞虹新城一幢酒店及臨街商舖（瑞虹坊 2 區零售）。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 4.93 億元，其相關利潤或虧損已根據本集團在該項目的權益作為應佔聯營公司業績列賬。

下表呈列各項目於 2017 年上半年及 2016 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	2017 年上半年			2016 年上半年 ¹		
	已售			已售		
	銷售收入	建築面積	平均售價 ²	銷售收入	建築面積	平均售價 ²
	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
上海太平橋						
住宅	776	5,900	139,200	-	-	-
企業天地 3 號	-	-	-	5,700	87,300	65,300
上海瑞虹新城						
住宅	4,790	60,000	84,600	4	100	42,400
零售	548	11,700	49,500	47	1,000	49,800
酒店	473	15,500	32,300	-	-	-
重慶天地						
住宅 ³	20	2,400	10,400	141	16,500	11,000
辦公樓及零售	90	5,800	16,700	56	1,900	31,100
佛山嶺南天地						
連排別墅	55	2,400	24,200	26	1,300	20,800
低/中/高層	7	700	10,000	430	37,000	12,300
零售	32	1,000	34,000	36	1,100	34,500
小計	6,791	105,400	68,200	6,440	146,200	44,300
停車場及其他	108	-	-	94	-	-
大連天地⁴						
中/高層	446	51,600	9,200	330	44,700	7,800
別墅	47	4,400	11,400	10	1,100	10,000
小計	7,392	161,400	48,600	6,874	192,000	36,100
其他資產處置：						
重慶天地	5,166	1,259,200		-	-	
佛山嶺南天地（第 4 號地塊）	-	-		1,842	231,500	
總計	12,558	1,420,600		8,716	423,500	
確認為：						
- 本集團營業額之物業銷售收入 ⁵	9,086	781,700		2,618	288,700	
- 出售投資物業 ⁵	1,021	27,200		58	1,700	
- 出售物業、廠房及設備	21	-		-	-	
- 出售持有商業物業之附屬公司的權益	1,937	555,700		5,700	87,300	
- 聯營公司收入	493	56,000		340	45,800	
總計	12,558	1,420,600		8,716	423,500	

¹ 於本集團 2016 年中期財務報告中，出售佛山源康（住宅用地銷售）按其法律形式入賬為出售一間附屬公司，故出售一間附屬公司的虧損人民幣 1,500 萬元已於損益表確認。根據本集團實施新的輕資產策略下的銷售確認政策，銷售佛山源康收入人民幣 18.42 億元及相關銷售成本人民幣 18.46 億元已於買賣協議完成日確認並對 2016 年中期財務報表進行了重列。

² 每平方米平均售價的計算是基於扣除營業/增值稅及其他附加稅項之前的銷售收入總額。

³ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

⁴ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

⁵ 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「營業額」。若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，商業物業的銷售額則被確認為「出售投資物業」。

合約物業銷售及其他資產處置

集團於2017年上半年的合約物業銷售及其他資產處置金額為人民幣85.3億元，較2016年上半年的人民幣166.42億元下跌49%，其中住宅物業銷售佔33%，商業物業銷售佔18%，餘下49%為其他資產處置的銷售額。2017年上半年住宅物業的平均售價為每平方米人民幣42,700元，較2016年上半年的每平方米人民幣38,300元上升11%。

2017年上半年，來自住宅物業及停車場（包括大連聯營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣28.33億元，較2016年上半年的人民幣103.34億元減少73%，主要由於中國政府為穩定房價繼續實施調控政策，推出的新住宅物業較2016年上半年減少。然而，上海瑞虹新城悅庭（第2號地塊）推出第二批住宅單位的銷售情況理想，推出首日的去化率達92%，平均售價為每平方米人民幣103,000元，較首批推出的住宅單位上升9.6%。2017年上半年，大連的平均售價進一步回升，較2016年獲得了改善。

合約商業物業銷售總建築面積為46,400平方米，銷售額為人民幣15.64億元，較2016年上半年的人民幣46.15億元下跌66%。主要貢獻來自出售位於上海瑞虹新城的臨街商舖(瑞虹坊2區)及一幢酒店。

2017年上半年，集團出售重慶項目的合作投資組合79.2%的權益，總代價為人民幣41.33億元被確認為合約銷售額。合作投資組合乃指一批未被開發的地塊和一幢正處於施工階段的辦公樓。交易可使集團實現重慶項目的潛在價值，並獲得可觀收益，同時符合集團的輕資產策略，透過與可創造協同效應的合作夥伴合作，以提升股東回報。

除上述合約物業銷售及其他資產處置外，截至2017年6月30日，共有總建築面積為46,000平方米的物業已獲認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣40.35億元。主要來自上海瑞虹新城悅庭，其認購銷售額為人民幣35.36億元。

下表為 2017 年上半年及 2016 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	2017 年上半年			2016 年上半年		
	已售			已售		
	合約銷售	建築面積	平均售價	合約銷售	建築面積	平均售價
	人民幣	平方米	人民幣元	人民幣	平方米	人民幣元
	百萬元		/平方米	百萬元		/平方米
住宅物業銷售：						
上海太平橋						
翠湖天地雋麓（第 116 號地塊）	1,048	7,000	149,700	2,107	15,900	132,500
上海瑞虹新城	1,119	11,500	97,300	5,363	64,700	82,900
武漢天地						
B 地塊住宅	-	-	-	1,451	45,600	31,800
重慶天地						
住宅 ¹	3	200	18,300	683	72,400	11,500
佛山嶺南天地						
聯排別墅	12	600	20,000	-	-	-
低/中/高層	48	2,200	21,800	344	26,600	12,900
大連天地²						
中/高層	506	41,900	12,100	348	43,400	8,000
別墅	34	2,900	11,700	17	1,500	11,300
停車場及其他	63	-	-	21	-	-
住宅物業銷售小計	2,833	66,300	42,700	10,334	270,100	38,300
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城						
第 9 號地塊零售	111	2,100	52,900	-	-	-
第 3 號地塊酒店	500	15,500	32,300	-	-	-
瑞虹坊 2 區	579	11,700	49,500	-	-	-
武漢天地						
企業天地 3 號（第 A3 號地塊辦公樓）	-	-	-	1,134	55,100	20,600
第 A1 號地塊辦公樓	-	-	-	3,365	177,100	19,000
重慶天地						
辦公樓	58	4,700	12,300	58	4,600	12,600
零售	192	10,200	18,800	10	500	20,000
佛山嶺南天地						
零售	103	2,200	46,800	36	1,300	27,700
停車場及其他	21	-	-	12	-	-
商業物業銷售小計	1,564	46,400	33,700	4,615	238,600	19,300
其他資產處置：						
重慶天地						
	4,133	1,259,200		-	-	
佛山嶺南天地（第 4 號地塊）						
	-	-		1,693	231,500	
總計	8,530	1,371,900		16,642	740,200	

¹ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

² 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

於 2017 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於 2017 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 410,100 平方米，涵蓋本集團五個項目：

項目		2017 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	翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）（高層）	44,900	98.00%	44,000
上海瑞虹新城	高層	54,900	99.00%	54,400
佛山嶺南天地	聯排別墅及低層	5,900	100.00%	5,900
重慶天地	高層	211,000	19.80%	41,800
大連天地	別墅、高層及服務式公寓	93,400	48.00% ¹	44,700
總計		410,100		190,800

¹ 本集團持有總建築面積為 5,300 平方米的第 E02a 及 C03 地塊 44.72% 的權益和剩餘地塊 48.00% 的權益。

作為審慎提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

物業發展進度

於 2017 年上半年落成的物業與 2017 年下半年及 2018 年的發展計劃

下表呈列已於 2017 年上半年竣工的項目及計劃於 2017 年下半年及 2018 年竣工的項目：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式公寓 平方米	小計 平方米	會所/停車 場及其他 平方米	總計 平方米
已於 2017 年上半年實際交付							
上海瑞虹新城	104,000	-	1,000	-	105,000	44,000	149,000
大連天地 ¹	26,000	-	-	13,000	39,000	15,000	54,000
總計	130,000	-	1,000	13,000	144,000	59,000	203,000
計劃於 2017 年下半年交付							
上海太平橋	47,000	-	-	-	47,000	33,000	80,000
武漢天地	41,000	-	71,000	-	112,000	78,000	190,000
重慶天地	111,000	-	14,000	-	125,000	53,000	178,000
大連天地 ¹	-	-	13,000	-	13,000	5,000	18,000
總計	199,000	-	98,000	-	297,000	169,000	466,000
計劃於 2018 年交付							
上海太平橋	-	-	28,000	-	28,000	-	28,000
大連天地 ¹	93,000	12,000	-	-	105,000	30,000	135,000
總計	93,000	12,000	28,000	-	133,000	30,000	163,000

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

作為審慎提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山及大連各項目的發展進度及落成時間

上海太平橋

翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）提供總建築面積為 94,000 平方米的住宅公寓，首批單位於 2015 年 12 月成功推出以來廣受市場好評。其中總建築面積 47,000 平方米已竣工，並自 2016 年 12 月起陸續交付予買家，餘下部分計劃於 2017 年下半年推出。

瑞安廣場總建築面積為 28,000 平方米的零售部分正在展開資產提升措施。預計於 2018 年下半年完工。

上海瑞虹新城

悅庭（第 2 號地塊）提供總建築面積為 104,000 平方米的住宅公寓及 1,000 平方米的零售商舖，已於 2017 年上半年竣工。第二批單位總建築面積為 44,000 平方米，已於 2017 年 4 月推出預售。首批單位總建築面積為 40,000 平方米，已於 2016 年 6 月推出預售，其中總建築面積 27,000 平方米已於 2017 年上半年交付於買家。第三批單位總建築面積為 20,000 平方米，預計於 2017 年下半年推出。

怡庭（第 9 號地塊）提供總建築面積為 85,000 平方米的住宅公寓及 2,000 平方米的零售商舖，首批單位於 2015 年 10 月推出預售，第二批單位於 2016 年 2 月推出預售。除於 2016 年交付於買家的總建築面積 53,000 平方米外，另有總建築面積 31,000 平方米已於 2017 年上半年交付於買家。

「月亮灣」（瑞虹天地第 3 號地塊）已於 2017 年 6 月舉行盛大開幕式，該購物商場的可供出租總建築面積為 64,000 平方米，並已於 2016 年 12 月開業，其主要租戶包括 G-Super、H&M、優衣庫、摩登天空和英皇 UA 電影城。截至 2017 年 6 月 30 日，出租率達 82%。

第 3 號地塊酒店的可供出租總建築面積為 15,500 平方米，以人民幣 5 億元的總代價於 2017 年 1 月簽訂合約銷售，並已於 2017 年上半年交付。瑞虹坊 2 區（第 4 期零售）的可供出租總建築面積為 11,700 平方米，以人民幣 5.79 億元的總代價於 2017 年 4 月簽訂合約銷售，並已於 2017 年上半年交付。

上海創智天地

位於第 311 號地塊，一幢總建築面積為 22,000 平方米的酒店物業已於 2016 年 9 月竣工，截至 2017 年 6 月 30 日，出租率為 97%。

武漢天地

總建築面積為 41,000 平方米的武漢天地盛薈（第 B5 號地塊）住宅公寓已於 2015 年 12 月推出預售，預計於 2017 年下半年竣工。武漢天地盛薈（第 B4/5 號地塊零售）提供總建築面積 71,000 平方米的零售商場，自 2015 年起施工，並預計於 2017 年下半年竣工。

「壹方」（位於第 A1/A2/A3 號地塊的購物商場）總建築面積為 114,000 平方米，已於 2016 年 9 月開業，主要租戶包括百麗宮影城、K 歌之王、食通天等。截至 2017 年 6 月 30 日的出租率為 85%。

重慶天地

作住宅用途總建築面積為 111,000 平方米，及作零售用途總建築面積為 14,000 平方米的翠湖天地二期（第 B6 號地塊）正處於施工階段，預計於 2017 年下半年竣工。

於 2017 年 5 月，集團以總代價人民幣 41.33 億元出售重慶項目合作投資組合 79.2% 的權益。該交易已於 2017 年 6 月完成。

佛山嶺南天地

建築面積為 75,000 平方米的「嶺南站」購物商場已於 2016 年 4 月開業，截至 2017 年 6 月 30 日的出租率為 89%。

大連天地

位於河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊）的第 C03 號地塊，總建築面積為 26,000 平方米的住宅公寓及總建築面積為 13,000 平方米的服務式公寓已於 2017 年上半年竣工。位於河口灣地塊的第 B10b 號地塊作住宅用途總建築面積為 50,000 平方米，已於 2017 年 5 月推出預售，預計於 2018 年竣工。

餘下的總建築面積為 161,000 平方米的住宅公寓、77,000 平方米的辦公樓、14,000 平方米的零售商舖及 33,000 平方米的服務式公寓正處於施工階段。這些項目計劃於 2017 年下半年至 2020 年間陸續完工。

作為審慎提示，實際的竣工日期和推售時間可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動及其他因素影響。集團根據政府政策的轉變調整，規劃其項目工程，同時落實營運策略，務求加速物業週轉和提升發展效率。儘管如此，集團亦將根據各項目的銷售情況及市況的急速變化，適時調整施工進度、交付計劃及推售時間。

物業投資

於 2017 年上半年，租金及相關收入（包括酒店經營收入）較 2016 年上半年增加 19% 至人民幣 9.46 億元。扣除酒店經營收入，投資物業的租金及相關收入總額為人民幣 9.06 億元，較 2016 年上半年增長 19%。收入增加主要由於位於武漢、佛山和上海的三幢新開業的購物商場持續租出和陸續開業所致。

辦公樓物業組合的出租率保持穩定。集團的辦公樓發展項目主要位於虹橋天地及上海創智天地，於 2017 年上半年的出租率均超過 90%。

在佛山嶺南天地「嶺南站」、武漢天地「壹方」及上海瑞虹新城「月亮灣」三個新開業的商業物業租務活動強勁帶動下，已落成零售物業組合的出租率明顯上升。這三個物業項目的出租率分別達 89%、85% 及 82%，租戶自 2016 年起陸續進駐，當中大部分租戶已於 2016 年下半年開始營業。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損已根據本集團在該項目的權益作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列 2017 年上半年及 2016 年上半年投資物業的租金及相關收入的分析，以及於 2017 年下半年至 2019 年到期的租約佔建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元			按期變動%		到期租約佔建築面積 的百分比		
			2017 年 上半年	2016 年 上半年	2015 年 上半年	2017 年 上半年	2016 年 上半年	2017 年 下半年	2018 年	2019 年
上海太平橋										
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	198	164	148	21%	11%	6%	25%	34%
新天地時尚	零售	26,000	43	40	37	8%	8%	21%	31%	20%
企業天地 1 號和 2 號 ¹	辦公樓/零售	-	-	-	136	-	-	-	-	-
企業天地 3 號 ²	辦公樓	-	-	15	4	-	275%	-	-	-
瑞安廣場 ³	辦公樓/零售	24,000	55	75	70	(27%)	7%	39%	23%	25%
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	159	125	80	27%	56%	3%	8%	9%
上海瑞虹新城	零售	116,000	70	38	35	84%	9%	3%	4%	28%
上海創智天地 ⁴	辦公樓/零售/酒店	239,000	183	166	115	10%	44%	11%	30%	34%
武漢天地	零售	160,000	102	55	43	85%	28%	5%	9%	20%
重慶天地	零售	134,000	23	23	22	-	5%	0%	12%	8%
佛山嶺南天地	零售	139,000	73	58	46	26%	26%	1%	6%	18%
總計		1,155,000	906	759	736	19%	3%	6%	15%	21%

¹ 企業天地 1 號和 2 號已於 2015 年 8 月 31 日售出。

² 企業天地 3 號已於 2016 年 2 月 2 日售出。

³ 本集團使用上海瑞安廣場總建築面積 8,000 平方米作為辦公樓。瑞安廣場正對總建築面積為 28,000 平方米的零售部分展開資產提升措施，該零售部分於 2017 年 6 月 30 日被記為發展中物業。

⁴ 上海創智天地總建築面積 8,000 平方米作為集團自用物業。

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積（平方米）				出租率		本集團權益
	辦公樓	零售	酒店	總計	2017年 6月30日	2016年 12月31日	
於2017年前落成							
上海太平橋							
上海新天地	4,000	43,000	-	47,000	100%	99%	78.11%
新里	-	7,000	-	7,000	100%	100%	78.11%
新天地時尚	-	26,000	-	26,000	100%	99%	77.33%
瑞安廣場	32,000	-	-	32,000	93%	100%	62.49% ¹
虹橋天地							
辦公樓1、2、3及5號樓	93,000	4,000	-	97,000	97%	95%	78.11%
購物中心及新天地 ²	-	147,000	-	147,000	92%	79%	78.11%
演藝中心	-	19,000	-	19,000	100%	N/A	78.11%
上海瑞虹新城							
瑞虹坊1、3及5區	-	33,000	-	33,000	84%	100%	99.00% ³
星星堂（瑞虹天地第6號地塊）	-	19,000	-	19,000	94%	97%	99.00%
月亮灣（瑞虹天地第3號地塊）	-	64,000	-	64,000	82%	61%	99.00%
上海創智天地							
創智天地廣場1-3和5-12號樓	95,000	42,000	-	137,000	89%	89%	86.80%
創智坊（R1和R2地塊）	11,000	11,000	-	22,000	94%	93%	86.80%
創智天地企業中心5、6及7號樓	53,000	8,000	-	61,000	94%	94%	99.00%
創智坊12-8地塊	5,000	-	-	5,000	100%	100%	86.80%
第311號地塊酒店	-	-	22,000	22,000	97%	N/A	99.00%
武漢天地							
武漢新天地	-	46,000	-	46,000	95%	95%	78.11%
壹方（第A1/2/3號地塊零售）	-	114,000	-	114,000	85%	N/A	100.00%
重慶天地							
雍江苑、雍江藝庭及雍江悅庭	-	6,000	-	6,000	98%	98%	99.00%
重慶天地（第B3/01號地塊）	-	49,000	-	49,000	74%	83%	99.00%
企業天地2、6、7及8號零售	-	79,000	-	79,000	44%	84%	99.00%
佛山嶺南天地							
嶺南天地（第1及第2期）	-	49,000	-	49,000	79%	82%	100.00%
嶺南站	-	75,000	-	75,000	89%	84%	100.00%
瑞安新廣場（第D號地塊零售商場）	-	15,000	-	15,000	2%	2%	100.00%
大連天地							
金楊樓及金楓樓（第D22號地塊）	42,000	-	-	42,000	77%	77%	48.00%
金槐樓及金翹樓（第D14號地塊）	52,000	-	-	52,000	78%	77%	48.00%
安博（培訓學校）	113,000	-	-	113,000	100%	100%	48.00%
智薈天地（第D10號地塊零售）	-	41,000	-	41,000	55%	53%	48.00%
總計	500,000	897,000	22,000	1,419,000			
於2017年6月30日投資物業持有者：							
- 本集團附屬公司	293,000	856,000	22,000	1,171,000			
- 聯營公司	207,000	41,000	-	248,000			
於2017年6月30日總計可供出租總建築面積	500,000	897,000	22,000	1,419,000⁴			
於2016年12月31日總計可供出租總建築面積	500,000	918,000	22,000	1,440,000⁴			

¹ 本集團持有瑞安廣場的62.49%權益，惟在於瑞安廣場15樓層建築面積為2,000平方米的樓面，本集團持有78.11%的實質權益。

² 包括地下室零售面積。

³ 本集團持有瑞虹坊3區和5區的99.00%權益及瑞虹坊1區100.00%的實質權益。

⁴ 自用物業於簡明綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

下表為截至 2017 年 6 月 30 日以公平值計價的餘下投資物業的賬面值及 2017 年上半年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積	2017 年上半年	2017 年	賬面值/ 建築面積	增加/ (減少) / 賬面值
		公平值 增加/ (減少)	6 月 30 日 賬面值		
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元 /平方米	%
以公平值計價的已落成投資物業					
<i>上海太平橋</i>					
上海新天地及新天地時尚	80,000	75	7,400	92,500	1.0%
瑞安廣場 - 辦公	24,000	1	1,873	78,000	0.1%
<i>虹橋天地</i>	263,000	(158)	8,938	34,000	(1.8%)
<i>上海瑞虹新城</i>	116,000	40	3,824	33,000	1.0%
<i>上海創智天地</i>	239,000	178	7,332	30,700	2.4%
<i>武漢天地</i>	160,000	52	5,540	34,600	0.9%
<i>重慶天地</i>	134,000	(25)	1,753	13,100	(1.4%)
<i>佛山嶺南天地</i>	139,000	11	4,180	30,100	0.3%
小計	1,155,000	174	40,840	35,400	0.4%
以公平值計價的發展中投資物業					
<i>上海太平橋</i>					
瑞安廣場 - 零售	28,000	1	1,665	59,500	0.1%
<i>武漢天地</i>	71,000	32	1,259	17,700	2.5%
小計	99,000	33	2,924	29,500	1.1%
以公平值計價的餘下投資物業總計	1,254,000	207	43,764	34,900	0.5%

附註：以營運為目的的酒店及自用物業於簡明綜合財務狀況表上被分類為物業、廠房及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。

截至 2017 年 6 月 30 日，已落成投資物業（未包括以營運為目的的酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 408.4 億元，相應總建築面積達 1,155,000 平方米。其中，人民幣 1.74 億元（即賬面值的 0.4%）來自於 2017 年上半年的公平值增值。位於上海、武漢、重慶和佛山的物業分別佔賬面值的 72%、14%、4% 和 10%。

截至 2017 年 6 月 30 日，以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣 29.24 億元，相應總建築面積達 99,000 平方米。

除上述以公平值計價的投資物業外，發展中及日後發展的投資物業的賬面值按成本人民幣 110.66 億元列賬。

土地儲備

於 2017 年 6 月 30 日，包括武漢光谷合營公司、重慶合作公司及大連聯營公司，本集團土地儲備的總建築面積為 1,170 萬平方米，包括 980 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 190 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共九個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連五個主要城市的黃金地段。集團應佔總建築面積為 810 萬平方米。

在 980 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有 170 萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及/或投資用途。約 300 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 510 萬平方米則持有作日後發展用途。

上海拆遷

第 10、第 1 及第 7 號地塊正進行拆遷工程。截至 2017 年 6 月 30 日，第 10 號地塊 99.9% 的住戶、第 1 號地塊 99% 的住戶及第 7 號地塊 98% 的住戶已簽署拆遷協議。第 1 及第 7 號地塊將發展為高級公寓住宅，而第 10 號地塊則發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。截至 2017 年 6 月 30 日，本集團已支付人民幣 107.41 億元的拆遷成本。預計未支付的拆遷成本達人民幣 18.18 億元，將於 2017 年下半年至 2018 年陸續支付。上述三幅土地的拆遷工程計劃於 2017 年下半年至 2018 年完成。

有關各地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於 2017 年 6 月 30 日 已完成 拆遷百分比	可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米	截至 2017 年 6 月 30 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	截至 2017 年 6 月 30 日 預計未支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	預計 拆遷完成 年份
瑞虹新城第 10 號地塊	99.9%	338,000	2,702	332	2017
瑞虹新城第 1 號地塊 (住宅)	99%	110,000	4,182	1,037	2017
瑞虹新城第 7 號地塊 (住宅)	98%	159,000	3,857	449	2018
總計		607,000	10,741	1,818	

作為審慎提示，以上提及的地塊拆遷工程的實際完成日期及拆遷費用，可能會受政府法規的變動，與相關方的談判等因素影響。上述費用僅代表截至報告期間的預計金額。

於 2017 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 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %	應佔 建築面積 平方米
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米					
已落成物業：									
上海太平橋	10,000	36,000	76,000	-	122,000	59,000	181,000	99.00% ¹	143,000
上海瑞虹新城	78,000	-	119,000	-	197,000	167,000	364,000	100.00% ²	362,000
上海創智天地	-	164,000	63,000	22,000	249,000	148,000	397,000	86.80% ³	361,000
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	78.11%	262,000
武漢天地	-	-	160,000	-	160,000	167,000	327,000	100.00% ⁴	311,000
重慶天地	1,000	8,000	149,000	-	158,000	225,000	383,000	99.00%	381,000
佛山嶺南天地	6,000	15,000	159,000	43,000	223,000	143,000	366,000	100.00%	366,000
大連天地	42,000	207,000	41,000	10,000	300,000	190,000	490,000	48.00% ⁵	233,000
小計	137,000	523,000	937,000	75,000	1,672,000	1,171,000	2,843,000		2,419,000
發展中物業：									
上海太平橋	127,000	-	28,000	-	155,000	33,000	188,000	99.00% ¹	174,000
上海瑞虹新城	267,000	156,000	184,000	-	607,000	116,000	723,000	99.00% ²	716,000
武漢天地	149,000	177,000	71,000	-	397,000	94,000	491,000	100.00%	491,000
重慶天地	502,000	259,000	118,000	25,000	904,000	166,000	1,070,000	19.80% ⁶	353,000
佛山嶺南天地	68,000	-	14,000	-	82,000	21,000	103,000	100.00%	103,000
大連天地	356,000	206,000	188,000	130,000	880,000	276,000	1,156,000	48.00% ⁵	555,000
小計	1,469,000	798,000	603,000	155,000	3,025,000	706,000	3,731,000		2,392,000
日後發展物業：									
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.00%	456,000
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	100.00% ²	232,000
武漢天地	135,000	166,000	94,000	-	395,000	-	395,000	100.00%	395,000
重慶天地	313,000	-	167,000	-	480,000	35,000	515,000	19.80% ⁶	102,000
佛山嶺南天地	76,000	450,000	107,000	80,000	713,000	2,000	715,000	100.00%	715,000
大連天地 ⁷	394,000	867,000	262,000	42,000	1,565,000	-	1,565,000	48.00% ⁵	752,000
武漢光谷	444,000	637,000	196,000	-	1,277,000	2,000	1,279,000	50.00%	640,000
小計	1,531,000	2,363,000	1,022,000	160,000	5,076,000	85,000	5,161,000		3,292,000
土地儲備總建築面積	3,137,000	3,684,000	2,562,000	390,000	9,773,000	1,962,000	11,735,000		8,103,000

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟在上海新天地、新天地時尚、瑞安廣場、瑞安廣場第 15 層和第 116 號地塊，本集團分別擁有 78.11%、77.33%、62.49%、78.11% 和 98.00% 的實質權益。

² 本集團持有瑞虹新城項目第 1 期、第 167A 和 167B 號地塊的 100.0% 實質權益，餘下各期持有 99.0% 權益。於 2017 年 8 月 9 日，本集團之間接全資附屬公司盛甫、國泰君安（作為該信託管理人）與虹房訂立股東協議，據此，盛甫、國泰君安與虹房同意成立平台公司，以向本集團收購第 167A 及 167B 號地塊，平台公司由盛甫、國泰君安及虹房分別持有 49%、31% 及 20% 權益。交易後，本集團持有瑞虹項目第 167A 和 167B 號地塊的 49% 實質權益。

³ 本集團持有上海創智天地餘下地塊 86.8% 的權益，惟在第 311 號地塊持有 99.0% 的實質權益。

⁴ 本集團持有武漢天地餘下地塊 100.0% 的權益，惟在武漢天地持有 78.11% 的實質權益。

⁵ 本集團持有大連天地 48.0% 實質權益，惟在第 C01、C03、B08、B09 及 E02a 號地塊持有 44.72% 實質權益。

⁶ 本集團持有重慶餘下地塊 19.8% 的權益，惟在第 B6 號地塊持有 99.0% 的實質權益。

⁷ 大連天地預期擁有建築面積為 320 萬平方米的土地儲備。截至 2017 年 6 月 30 日，約 290 萬平方米已被收購。其餘約 30 萬平方米的建築面積預期將通過公開招標在適當的時候收購。

財務回顧

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司股東應佔溢利為人民幣 8.98 億元，較 2017 年同期上升 17%（2016 年：人民幣 7.68 億元）。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2017 年 人民幣百萬元	2016 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	898	768	17%
餘下投資物業的公平值淨增值額	(207)	(519)	
相關遞延稅項的影響	52	130	
已實現投資物業公平值累計增值*	113	1,556	
收購附屬公司的收益	119	(867)	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值	368	100	
相關遞延稅項的影響	(92)	(25)	
	<u>353</u>	<u>375</u>	
非控制股東權益	(4)	(42)	
	<u>349</u>	<u>333</u>	5%
投資物業估值變動影響的淨額			
餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利	<u>1,247</u>	<u>1,101</u>	13%
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	58	55	5%
永久資本證券持有者應佔溢利	182	165	10%
本集團核心溢利	<u>1,487</u>	<u>1,321</u>	13%

* 截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月已實現投資物業公平值累計增值主要來源於上海瑞虹新城瑞虹坊 2 區零售部分銷售的完成，而比較期則主要與出售上海太平橋企業天地 3 號有關。

每股盈利為人民幣 11.2 分，乃按截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月的已發行股份的加權平均數約 80.02 億股計算（2016 年：人民幣 9.6 分，按已發行股份的加權平均數約 80.02 億股計算）。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息（連同贖回、回購或收購本公司任何股份）不能超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的 40%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

經考慮 i) 本集團主要受制於本集團現有債券契諾當時施行的限制使二零一六年上半年每股股息極低，及 ii) 本集團的財務狀況及現金流量在過去兩年有所改善，董事會決議建議派付 2017 年中期股息每股港幣 3 仙（2016 年：每股港幣 1.1 仙）。股息水平因此提升至二零一六年前的水平。

重大收購及出售

- 1) 於 2017 年 1 月，本集團與中信成立的合資公司（各佔 50% 股權）成功投得武漢一幅地塊，該地塊位於中國武漢環東湖。本集團為土地收購提供資金而向合資公司投資約人民幣 14.10 億元。
- 2) 於 2017 年 5 月，本集團與一名獨立第三方訂立了一份協議，據此，本集團出售重慶項目合作投資組合 79.2% 的權益，代價為人民幣 41.33 億元，受限於交割時的調整。關於出售重慶項目的詳情，請參閱本集團 2017 年 6 月 19 日發佈的通函。上述股權出售事項已於 2017 年 6 月 29 日完成。

流動性、資金來源及資產負債比率

截至本報告日期，本集團已就優先票據／優先永久資本證券安排兩項再融資及三項贖回。再融資及贖回旨在把握較低財務費用的優勢，同時延長優先票據／優先永久資本證券年期。詳情如下：

- 1) 於 2017 年 1 月 23 日，本集團就有關 Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) 發行本金總額 500,000,000 美元 5.7% 於 2021 年到期之優先票據與兩間獨立金融機構訂立認購協議。
- 2) 於 2017 年 2 月 26 日，本集團全額償還本金總額人民幣 25 億元之優先票據。
- 3) 於 2017 年 6 月 5 日，本集團行使贖回全部本金額 202,487,000 美元於 2020 年到期的優先票據的權利，贖回價相當於本金總額的 104.875%，另加累計及未付利息。就有關贖回已付／應付總額相當於人民幣 14.52 億元。
- 4) 於 2017 年 6 月 20 日，本集團就有關 SODH 發行本金總額 600,000,000 美元 6.4% 於 2022 年到期贖回之優先永久資本證券與兩間獨立金融機構訂立認購協議。
- 5) 於 2017 年 7 月 26 日，本集團行使贖回若干本金額 500,000,000 美元於 2017 年到期的優先票據的權利，贖回價相當於本金總額每 1,000 美元為 1,036.37984 美元。就有關贖回已付／應付總額相當於人民幣 35.12 億元。

本集團於 2017 年 6 月 30 日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣)	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
銀行借貸－人民幣	22,465	4,125	7,988	5,973	4,379
銀行借貸－港幣	4,358	781	2,287	1,290	-
銀行借貸－美元	3,250	310	1,910	1,030	-
優先票據－美元	16,506	7,712	3,697	5,097	-
總計	46,579	12,928	15,882	13,390	4,379

於 2017 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 177.04 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 155.67 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 26.32 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 44.79 億元）和僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣 7.78 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 14.35 億元）。

於 2017 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 288.75 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 315.56 億元），權益總額為人民幣 507.22 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 462.56 億元）。本集團於 2017 年 6 月 30 日的淨資產負債率（以優先票據、銀行借貸總和與銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為 57%（2016 年 12 月 31 日：68%）。

於 2017 年 6 月 30 日，港幣／美元借貸（包括沒有對沖的優先票據）金額約為人民幣 125.76 億元，相當於佔借貸總額約 27%（2016 年 12 月 31 日：26%）。

總金額為美元 11.80 億元的對沖，佔借貸總額約 17%，於 2017 年 6 月 30 日到期。因此本集團從 2017 年 7 月 1 日開始至今訂立了新的遠期合約，金額為 5.87 億美元。

於 2017 年 6 月 30 日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣 38.05 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 66.31 億元）。

抵押資產

於 2017 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 506.05 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 602.74 億元）的投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、發展中待售物業、待售物業、應收賬款和存款，以取得人民幣 209.17 億元的借款（2016 年 12 月 31 日：人民幣 272.72 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2017 年 6 月 30 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 45.88 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 89.60 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、銀行貸款和債務融資（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。目前的財務及資金流動狀況使本集團可以維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值。然而，一部分營業額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貸款，以及於 2014 年至 2017 年期間發行的以美元計值的優先票據及可換股永久資本證券。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 2017 年 6 月 30 日，本集團已訂立約 27.86 億美元的遠期合約或受限遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。美元兌人民幣遠期匯率界乎 1 美元兌人民幣 6.7210 至人民幣 7.2730 元。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十四年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息貸款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。

除上文所披露外，本集團於 2017 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和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

市場展望

在國際貿易前景改善及中國經濟上揚帶動下，2017年初全球經濟增長開局良好。民粹主義及貿易摩擦對經濟造成破壞的風險已有所緩和，促使國際貨幣基金組織將今年的全球經濟增長預測上調至3.5%。美國方面，聯儲局正按計劃收緊貨幣政策，經今年上半年兩次加息後，預計將於今年稍後時間再加息25個基點。聯儲局已表示，預計貨幣政策將逐步趨向正常化，包括於短期內開始縮減早前擴大的資產負債規模。由於內需較預期強勁，多個歐元區國家上調2017年的經濟增長預測，但鑒於特朗普總統的減稅計劃未能取得足夠進展，美國國內生產總值（GDP）的增長預測被下調至2.1%。

2017年上半年，中國經濟增長加速至6.9%，預期全年仍穩中向好。政府以控制金融風險為政策重點，加強了規管措施。全國金融工作會議於今年7月召開，決定設立由國務院領導的金融穩定發展委員會，以加強協調中國人民銀行與其他金融監管機構之間的金融監管。這個適時的舉措，確保了經濟穩健發展及達致包容性增長的目標。

儘管內地的一線及多個二線城市已實施限購令，但住宅市場的增長仍然強勁。與以往周期的調控方法不同，決策者這次選擇因地制宜，在不同城市實施針對當地情況的措施。因此，儘管一線及主要二線城市的住宅銷量下跌，一些中小城市的住宅銷量反而上升，而住房的去庫存繼續取得穩步進展，截至6月底的住宅庫存按年下跌19.3%至3億5千2百萬平方米。今年首六個月的全國住房交易面積按年增長13.5%，而交易金額則按年增長17.9%。鑑於地方政府的限購措施以及按揭貸款趨於放緩，下半年的銷售增長料將逐步減少。

貨幣市場方面，上半年美元表現疲弱。中國加強了控制資本流出，2017年首六個月的外匯儲備增加463億美元，截至6月底的儲備總額回升至3.057萬億美元。期間，人民幣兌美元匯率上升至1美元兌人民幣6.77元左右，較年初上升2.4%。由於中國經濟實力雄厚，年內人民幣兌美元匯價可望維持相對穩定。

今年上半年，上海取得6.9%的經濟增長。儘管城市居民人均可支配收入增加8.6%，但通脹仍保持穩定。上海市發佈了「十三五規劃」住房計劃，將於2016年至2020年間提供170萬套住房。這些住房主要屬於保障性住房及租賃房，而可供銷售的商品房為45萬套。上海是中國重要的國際商業樞紐和門戶城市，2016年在上海設立地區總部的跨國公司增加45家，令總數累計達580家。

2017年上半年，重慶的GDP錄得10.5%的高速增長，第三產業目前佔經濟總量的50.4%，較去年的48.4%顯著上升。重慶在減少住房庫存及推動「供給側結構性改革」方面取得了重大進展。該直轄市是中國交通發展規劃的主要受惠者，在「十縱十橫」全國高鐵系統中，有六條主要鐵路綫將在重慶交匯，使當地成為全國最重要的高鐵樞紐之一。這將會進一步鞏固重慶作為中國西部地區經濟中心的地位。

武漢的GDP增長率從第一季的6.9%上升至2017年上半年的7.5%。當地的金融服務業正逐漸成為新的支柱產業，現佔GDP的10.0%。武漢已制定在未來五年挽留100萬名畢業生的計劃。市政府將實施一系列優惠政策，例如放寬戶籍人口登記制度、擴大「人才公寓」的供應，以及為初創公司提供免費的辦公場所。今年3月，市政府公佈了湖北省自由貿易試驗區（自貿區）發展計劃。值得注意的是，該自貿區將配合、推動「一帶一路」和「長江經濟帶」國家戰略，帶動製造業轉移至華中地區。這將有助吸引資本及人才進入武漢，強化武漢創新產業主導的發展模式。

2017年上半年，佛山市維持了8.5%的增長步伐，而外商直接投資按年增長11.5%至12億美元。佛山處於有利的區位，將受惠於今年較早時宣佈的「粵港澳大灣區」國家戰略。2017年6月，香港政府與佛山政府簽署了「香港－佛山合作協議」，以達致佛山製造業及香港在國際商務方面的優勢互補，從而增加兩地人才、物流、資本及資訊等方面的交流。

2017年上半年，大連的經濟增長率加速至6.8%，高於2016年全年的6.5%。同期，大連外商直接投資增長14.7%至21億美元。該市將受惠於最近獲國務院授予的自由貿易試驗區（自貿區）地位，大連自貿區將重點發展航運物流、金融、先進裝備製造、高新技術、循環經濟及航運服務等六大產業。該區為內地企業和境外投資公司提供優惠政策，將有助吸引更多投資以促進經濟發展。

儘管全球經濟增長勢頭有所增強，但穩定性仍受到量化緊縮，朝鮮半島核武危機，以及日益加劇的區域地緣政治爭端等眾多揮之不去不明朗因素的影響。整體而言，中國可借助政策工具化解金融去槓桿所帶來的負面影響以達成6.5%的GDP增長。房地產行業將會進一步整固，競爭愈趨激烈，而利潤率則繼續被地價上升以及地方政府限購措施帶來銷售量下降所擠壓。面對上述的情況，我們將優化經營模式來應對挑戰，以抓住千禧世代生活方式及共享經濟快速轉變所帶來的新機遇。

中期股息

董事會宣佈約於 2017 年 9 月 25 日派發截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息每股港幣 3 仙(2016 年：每股港幣 1.1 仙)予於 2017 年 9 月 12 日名列本公司股東名冊上之股東。

為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2017 年 9 月 12 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登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於 2014 年 2 月，SODH 發行人民幣 25 億元 6.875% 2017 年到期之優先票據（「2017 CNH 票據」）。於 2017 年 2 月 26 日，SODH 於 2017 CNH 票據到期當日已全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

於 2014 年 5 月，SODH 發行 2.02487 億美元 9.750% 2020 年到期之優先票據（「2020 SODH 票據」）。於 2017 年 6 月 5 日，SODH 已贖回本金總額為 202,487,000 美元之所有未贖回 2020 SODH 票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回後，所有 2020 SODH 票據已被註銷。

除上文所披露者外，於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的證券。

企業管治

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時檢討其企業管治實務，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄 14 所載之「企業管治守則」（「企業管治守則」）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。於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。

審核及風險委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採用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。

董事進行證券交易的標準守則的遵守

本公司已採用上市規則之附錄 10 所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

僱員及薪酬政策

於 2017 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 3,260 人（2016 年 12 月 31 日：3,295 人），其中包含中國新天地人員 442 人（2016 年 12 月 31 日：388 人），物業管理人員 1,627 人（2016 年 12 月 31 日：1,583 人）。於 2017 年 6 月 30 日，收購之建築及裝修業務僱員人數為 275 人（2016 年 12 月 31 日：301 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、購股權計劃、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。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本公佈內有關於 2017 年 6 月 30 日的簡明綜合資產負債表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，乃從本集團本期的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對本集團截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月期間未經審核簡明綜合財務報表進行了審閱。

致謝

我想藉此機會，衷心感謝董事會同寅不斷給予的寶貴意見，並感謝全體員工始終如一的辛勤努力與全力以赴。

我們在增強集團實力、平衡業務發展方面的進展令人鼓舞。儘管全球經濟前景不明朗，面前挑戰重重，我相信我們已為未來實現更佳業績奠定了穩固基礎，將可為股東帶來長遠的豐厚回報。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2017年8月23日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)及孫希灝先生(財務總裁)；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

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

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

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

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

* 僅供識別