瑞安房地產
SHUI ON LAND

PERFORMANCE
BALANCE
STRENGTH

SHUI ON LAND LIMITED
瑞安房地產有限公司

NEW PARTNERSHIPS NEW OPPORTUNITIES
建立合作 開拓機遇

INTERIM REPORT 2017
二零一七年度中期業績報告

Stock Code 股份代號：272

中國內地具創意的

房地產開發商

瑞安房地產有限公司於2004年成立，並於2006年10月在香港聯交所上市(股份代號：272)。瑞安房地產為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司，總部設於上海。公司在發展多功能、可持續發展的「整體社區」項目方面擁有卓越成績，在內地房地產市場奠定了穩固的基礎。

基於適應未來城市發展目標，瑞安房地產結合對當地城市的歷史、文化、人文和地理環境的深入理解，積極配合政府的城市發展規劃，充分發揮區域資源的獨特優勢，以創新獨到及具彈性的手法進行項目的整體規劃，力求打造一個集「生活、工作、休閒」於一體的獨特環境和可持續發展的「整體社區」，豐富全面生活體驗。

目前，瑞安房地產在上海、重慶、武漢、大連和佛山中心地段有九個處於不同開發階段的項目，土地儲備達1,170萬平方米(980萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，190萬平方米為會所、停車位和其他設施)。

CONTENTS 目錄

2 Chairman's Statement
主席報告

6 Management Discussion and Analysis
管理層討論與分析

31 Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements
簡明綜合財務報表審閱報告

32 Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
簡明綜合損益表

33 Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
簡明綜合損益及其他全面收益表

34 Condensed Consolidated Statement of Financial Position
簡明綜合財務狀況表

36 Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
簡明綜合權益變動表

38 Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
簡明綜合現金流量表

39 Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements
簡明綜合財務報表附註

64 Interim Dividend
中期股息

64 Directors' Interests in Securities
董事於證券的權益

65 Substantial Shareholders' Interests in Securities
主要股東於證券的權益

66 Share Options
購股權

67 Corporate Governance
企業管治

69 Purchase, Sale or Redemption/Cancellation of Listed Securities
購買、出售或贖回/註銷上市證券

69 Disclosure under Rule 13.21 of the Listing Rules
根據上市規則第13.21條作出的披露

71 Update on 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更新

71 Employees and Remuneration Policy
僱員及薪酬政策

72 Corporate Information
公司資料

由於集團現金流量已獲改善，我們因此得以擴充土地儲備，並投資利潤更高的新項目。同時，與其他公司開展合作將有助我們加快完成新發展項目的步伐。

主席報告

2017年首六個月，集團業務穩步發展，為提高股東回報奠定堅實基礎。受中央政府穩定房地產市場的政策影響，期內合約銷售額有所下降，但在充滿挑戰的市況中能繼續穩步發展，實為不易。

我們貫徹推行輕資產策略，以改善集團財務狀況、重整資產組合，在提升集團穩健和平衡發展方面漸見成效。與國內其他公司展開合作是集團戰略調整的一個重要起點。年初我們首次成立合營公司，並成功投得武漢地塊，成績令人鼓舞。雖然集團在財務表現方面尚待進一步改善，但在過去兩年較大改善了資產狀況，現階段將重點轉為提高盈利能力。由於集團現金流量已獲改善，我們因此得以擴充土地儲備，並投資利潤更高的新項目。同時，與其他公司開展合作將有助我們加快完成新發展項目的步伐。由此，我們建立了一個穩固的平台，讓集團能夠在未來穩健發展。

財務摘要

期內營業額為人民幣101.66億元，較去年同期的人民幣35.71億元，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。租金及相關收入增長19%至人民幣9.46億元，主要由於三幢新開業的購物商場的貢獻和現有物業組合租金上升所致。

毛利率上升20個百分點至43%，主要由於期內有更多上海住宅銷售獲確認。毛利增長449%，達人民幣44.18億元，經營溢利則增長611%至人民幣40.61億元。

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%。

市場挑戰

2017年，全球經濟持續發展，延續自全球金融危機以來的溫和增長步伐。中國經濟表現遠超其他國家，2017年首六個月，國內生產總值增長6.9%，超出政府的目標。

中國經濟增長的背後是政府銳意減低對出口的依賴和促進內需的指導政策，這亦推動了近年房地產市場的健康發展。由於房地產需求十分強勁，政府於2017年推出一系列全國及地區性的限制措施，以穩定市場。這些措施包括控制預售許可證、限價措施，限購令及住宅按揭限制，政府調控力度空前。

儘管這些措施並未能遏止實際需求，卻對銷售進度構成影響，並限制了發展商將認購銷售轉化為合約銷售，

特別是在上海等一線城市。集團預期此等限制措施將延續至今年下半年，對全年的銷售進度、定價及合約銷售數量等都構成不明朗因素。

銷售及租務表現

銷售

儘管政府推出限制措施，集團住宅發展項目於2017年上半年仍錄得穩定銷售業績。

上海方面，集團的總體規劃綜合社區瑞虹新城，繼續引領整體銷售額。瑞虹新城第7期住宅項目悅庭，於4月推出第二批共232個住宅單位，總建築面積為44,495平方米，銷售表現突出，推出第一天即售出92%。

除住宅銷售外，集團繼續貫徹輕資產策略，通過整幢出售及大型資產處置，加快資產周轉，提高財務回報。5月，我們宣佈將重慶項目中合作投資組合79.2%的權益出售予萬科企業股份有限公司(「萬科」)。這次交易除了帶來可觀的利潤，更促使集團與中國主要的發展商萬科成立合營公司。有關這宗交易的更多詳情，請參閱「攜手合作，共創未來」章節。

2017年首六個月，累計合約物業銷售及其他資產處置總額達人民幣85.30億元，其中住宅物業銷售、商業物業銷售及其他資產處置分別為人民幣28.33億元、人民幣15.64億元及人民幣41.33億元。

合約銷售較2016年同期減少，主要由於政府為穩定房地產市場而採取的上述措施。相反，在旺盛的市場需求的支持下，期內認購物業銷售大幅增長37%，至人民幣40.35億元。

展望未來，集團2017年下半年可提供來自五個在建項目的住宅物業可供銷售和預售，總建築面積達410,100平方米，其中上海項目佔99,800平方米。該等項目的合約銷售額將取決於當地政府何時頒發預售許可證。

租務

集團旗下三個新的零售物業組合近期開業，總建築面積共計253,000平方米，加上已發展成熟的物業租金上升，令集團的商業收租物業組合受惠。

去年4月，佛山年輕時尚定位的「嶺南站」商場開業。去年9月，武漢「壹方」購物商場開業。去年12月，上海瑞虹新城綜合項目的「月亮灣」零售物業開始營業，並已於2017年6月盛大開幕。

截至2017年6月30日止，以上三項物業的出租率分別為89%、85%及82%，成為帶動租金收入增長的重要因素。通過增加人流量等措施，改善這些新物業租務回報的工作逐步取得進展。

中國經濟轉為內需導向並持續增強，帶動時尚生活零售業蓬勃發展。這不但有利於新落成物業的營運，亦惠及集團現有商業發展項目。集零售、娛樂、辦公樓及文化熱點於一身的上海新天地，自2002年開業以來，又創客流量及營業額新高。今年首六個月，集團的租金收入增長19%，這些物業回報的提高，對促進租金收入的增長功不可沒。

攜手合作，共創未來

2017年上半年，集團首次引入合作夥伴，這是輕資產策略的新里程碑，未來我們將逐步加強與中國房地產市場佼佼者的合作。這類合作將有助降低風險、提升回報，同時有助我們擴充土地儲備，確保日後擁有充裕的項目發展機會。

集團在商業發展領域實力雄厚，且擅於為城市化發展構建創新方案，以「整體社區」理念為基礎，打造一個集「生活、工作、學習和休閒」於一體的獨特環境，因此，對合作夥伴來說具吸引力。

今年1月，我們宣佈與中國中信集團有限公司旗下的中信股份有限公司(「中信」)聯手投得武漢東湖新技術開發區光谷中心城中心位置的一幅地塊。這是集團首次攜手合作夥伴一同投地，雙方強強聯手，發揮協同效應，令人振奮。該地塊將開發成為一個綜合發展項目，預計總建築面積約為1,278,898平方米。

這次攜手中信購得的土地可立即進行開發。我們預計於今年年底開始動工，並爭取於2018年底開始銷售，發展週期較傳統開發縮減一半時間，顯示集團在提高效率和盈利能力方面的進展。集團估計投資將達人民幣14.10億元。

5月，我們建立第二個夥伴合作關係，將重慶天地合作投資組合中的部份權益出售予萬科。出售這些資產釋放了其潛在的價值，錄得人民幣39.23億元的總款項淨額，及人民幣16.99億元的收益，流入的現金可為利潤更高的新項目開發提供資金。交易完成後，我們繼續持有合作投資組合中19.8%的權益，擁有重慶天地剩餘投資組合99%的權益，並保留項目品牌。這令我們可繼續參與該項目的後續開發及營運，並有利於物色新的商機。

展望未來

近年，中國在調整經濟結構、減低對出口業的依賴，以及促進內需方面取得進展，而房地產市場是重要的推動因素。中國在商業方面亦減少對發達國家需求的依賴，不斷加強與其他國家，尤其是亞洲國家的貿易關係。儘管如此，中國亦不能從各種全球趨勢中獨善其身，中國將面對各種不明朗因素，包括美國可能進一步加息等。中國債務水平不斷上升，同樣令人關注。

不論外部環境如何風雲變幻，我們將繼續致力改善公司業務的穩健實力、平衡發展及效益表現。若情況合適，我們將進一步通過資產處置，增強財務狀況。集團於本年內將有大筆債務到期，我們正好藉此機會，以較低的成本重新融資，以降低借貸成本。截至7月，集團已提前償還或再融資相當於人民幣72.59億元的美元及離岸現貨人民幣優先票據。

進一步優化集團的輕資產策略，將有助集團平衡業務，對我們與中信和萬科，以及其他潛在合作夥伴的合作亦大有幫助。如前所述，這些合作夥伴關係將有助降低風險，有助我們擴充土地儲備，加快資金周轉，提高房地產發展項目的回報。在未來數月乃至往後的時間，我們將致力物色類似具吸引力的機會。隨著我們發揮集團在品牌、創新及管理能力方面的優勢，這些夥伴關係將構成集團日後業務增長的基礎。

為實現目標，我們需要全身心投入的優秀管理人才來帶領集團。去年提升的年輕管理團隊表現良好，推動集團業務改革，影響深遠，對此，我深感欣慰。我們將繼續提升管理質素，確保有效落實集團策略，加強集團應對市場變化的能力，進一步釋放集團資產的價值。

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。

羅康瑞
主席

香港，2017年8月23日

管理層討論與分析

業務回顧

截至2017年6月30日止上半年，本集團錄得營業額人民幣101.66億元，其中物業銷售額(不包括其他資產處置)為人民幣58.57億元、租金及相關收入(包括酒店經營收入)為人民幣9.46億元，以及出售包含重慶項目的11幅地塊的投資組合(「合作投資組合」)79.2%的權益為人民幣32.29億元。以上各項分別佔總營業額的58%、9%和32%。人民幣1.07億元的營業額來自建築業務的貢獻，其餘人民幣2,700萬元則來自其他業務。

集團於2017年上半年的毛利為人民幣44.18億元，較2016年上半年的人民幣8.05億元上升。2017年上半年的毛利率大幅上升20個百分點至43%，原因是2017年上半年確認的營業額主要來自2016年上海住宅項目的合約銷售的貢獻。

由於2017年上半年中國政府為穩定房價繼續實施調控政策，本集團於2017年上半年的合約物業銷售及其他資產處置的金額為人民幣85.30億元，較2016年上半年的人民幣166.42億元減少49%。其中住宅物業銷售佔33%，餘下67%為來自商業物業銷售及其他資產處置的貢獻。2017年上半年的住宅物業銷售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%。

於2017年上半年，本集團錄得餘下投資物業的公平值淨增值額合計人民幣2.07億元。由於報告期內並無出售或新落成的以公平值計價的投資物業發展項目，故集團投資物業組合估值整體保持穩定。

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，而2016年上半年為人民幣7.68億元。2017年上半年強勁的物業銷售的溢利入賬補償了2016年上半年較大的一次性收益的貢獻。

本集團於2017年上半年的核心溢利上升13%至人民幣14.87億元。

截至2017年6月30日，將於2017年下半年及其後交付的已鎖定銷售額(包括商業物業的出售和大連聯營公司的銷售貢獻)合計達人民幣101.94億元，總建築面積為450,000平方米。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。

截至2017年6月30日，本集團總資產為人民幣1,216.62億元。本集團的現金及銀行存款總額為人民幣177.04億元，淨資產負債率為57%，較2016年12月31日減少11個百分點。

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。其中包括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。

翠湖天地售樓處備受客戶認可

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79.2%商業部分的權益的貢獻，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)：

	2017年上半年			2016年上半年[1]		
項目	銷售收入	已售建築面積	平均售價[2]	銷售收入	已售建築面積	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						
聯排別墅	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收入確認政策，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」。

瑞虹新城悅庭樣板房

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%。主要原因是中國政府為穩定房屋市場繼續實施調控政策，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年有所改善。

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區零售)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。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。交易可使集團釋放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		
	銷售收入	已售建築面積	平均售價	銷售收入	已售建築面積	平均售價
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米
住宅物業銷售:						
上海太平橋						
翠湖天地雋薈(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。

武漢天地成為當地市民及遊客的心愛之地

大連天地悅麗海灣 • 雲廷樣板房

大連天地致力為客戶提供優質生活空間

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。

輕資策略
穩健財力

「年內，我們繼續執行輕資產策略，釋放資產價值及提升資產周轉率的同時，也增強了資產狀況。」

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	辦公樓	零售	酒店/服務式公寓	小計	會所/停車場及其他	總計
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	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平方米的零售商鋪，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平方米的零售商鋪，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	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		
		平方米	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年上半年	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。

創智天地大學路成為周邊大學生、居民和白領的最愛

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) 辦公樓	零售	酒店	總計	出租率 2017年6月30日	2016年12月31日	本集團權益
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	1,419,000[4]			
於2016年12月31日總計可供出租總建築面積	500,000	918,000	22,000	1,440,000[4]			

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年上半年公平值增加/(減少)	2017年6月30日賬面值	賬面值/建築面積	公平值增加/(減少)/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					
上海太平橋					
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%
虹橋天地	263,000	(158)	8,938	34,000	(1.8%)
上海瑞虹新城	116,000	40	3,824	33,000	1.0%
上海創智天地	239,000	178	7,332	30,700	2.4%
武漢天地	160,000	52	5,540	34,600	0.9%
重慶天地	134,000	(25)	1,753	13,100	(1.4%)
佛山嶺南天地	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					
上海太平橋					
瑞安廣場 — 零售	28,000	1	1,665	59,500	0.1%
武漢天地	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。

虹橋天地已成為許多虹橋樞紐客流的來滬第一站

截至2017年6月30日，已落成投資物業(未包括營運為酒店及自用的物業)的賬面值為人民幣408.40億元，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。

建立合作助展業務

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

瑞虹新城第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住宅公寓，而第10號地塊將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	截至2017年6月30日已支付的拆遷費用	截至2017年6月30日預計未支付的拆遷費用	預計拆遷完成年份
		平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
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。

重慶天地成為集濱江特色住區、商貿活動中心、公共設施於一體的城市新中心

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								
	住宅	辦公樓	零售	酒店/服務式公寓	小計	會所/停車場及其他	總計	本集團權益	應佔建築面積
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	%	平方米
已落成物業：									
上海太平橋	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167 B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。

融合特色傳統文化和現代城市生活的佛山嶺南天地

佛山嶺南天地嶺南站開創本地商業新體驗

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，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，多個歐元區國家都上調了2017年的經濟增長預測，但特朗普總統的減稅計劃未能取得足夠進展，導致美國國內生產總值(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。政府把控制金融風險視為政策重點，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並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市場情況的措施。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。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。今年首六個月全國的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，人民幣兑美元匯率上升至1美元兑人民幣6.77元左右，較年初上升2.4%。由於中國經濟實力雄厚，年內人民幣兑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。

主打lifestyle概念的湖濱道購物中心

大連天地悅龍居實景

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，而利潤率則受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。

財務回顧

截至2017年6月30日止6個月(「2017年上半年」),本集團*營業額*上升185%至人民幣101.66億元(2016年上半年:人民幣35.71億元),主要由於回顧期間確認的物業銷售、租金以及相關收入大幅增加所致。

於2017年上半年,由於上海項目交付的住宅物業增加,加上於2017年上半年出售重慶項目的大部分股權權益,*物業銷售收入*大幅上升247%至人民幣90.86億元(2016年上半年:人民幣26.18億元)。於回顧期間,上海瑞虹新城怡庭(第9號地塊)和悅庭(第2號地塊)、上海太平橋翠湖天地雋薈(第116號地塊)及重慶項目股權權益的銷售收入上升至人民幣89.39億元(2016年上半年:人民幣2.34億元),而佛山項目的物業銷

售收入減至人民幣1.47億元(2016年上半年：人民幣23.84億元)。交付予業主的總面積上升至781,700平方米(2016年上半年：288,700平方米)。有關於2017年上半年物業銷售收入的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

*物業投資收入*增長至人民幣9.46億元(2016年上半年：人民幣7.95億元)。於2017年上半年投資物業*租金及相關收入*增長至人民幣9.06億元(2016年上半年：人民幣7.59億元)，主要由於位於上海的現有投資物業(即新天地「新里」、虹橋天地及創智天地)及陸續開業的新投資物業(包括武漢天地「壹方」、佛山嶺南天地「嶺南站」及上海瑞虹新城「月亮灣」)的租金收入有所增加。*酒店經營收入*(包括來自佛山馬哥孛羅酒店的貢獻)於回顧期間維持穩定，達人民幣4,000萬元(2016年上半年：人民幣3,600萬元)。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

*建築收入*來自建築業務，於2017年上半年減少至人民幣1.07億元(2016年上半年：人民幣1.22億元)。

於2017年上半年*毛利*大幅上升449%至人民幣44.18億元(2016年上半年：人民幣8.05億元)，而*毛利率*亦增至43%(2016年上半年：23%)。毛利率較高是由於較高毛利率的上海住宅物業對本集團營業額貢獻有所增加，佔本集團營業額的55%(2016年上半年：1%)。

*其他收入*下降41%至人民幣2.06億元(2016年上半年：人民幣3.52億元)，其中包括利息收入及政府補貼。下降主要由於2017年上半年的政府補貼收入減少至人民幣900萬元(2016年上半年：人民幣2.28億元)所致。

*銷售及市場開支*上升20%至人民幣1.42億元(2016年上半年：人民幣1.18億元)，與住宅物業市場(尤其是上海這個主要市場)進行的銷售及市場推廣活動增加相匹配。

*一般及行政開支*下降10%至人民幣4.21億元(2016年上半年：人民幣4.68億元)。下降是由於控制已產生成本(如顧問開支、租金開支及折舊費用)所致。

於2017年上半年，*經營溢利*上升611%至人民幣40.61億元(2016年上半年：人民幣5.71億元)，乃由於上述提及的原因所致。

*透過出售附屬公司以出售投資物業的收益*主要指於2017年上半年出售重慶合作投資組合商業部分79.2%的權益，而2016年上半年的人民幣4.71億元收益指出售位於上海太平橋項目的企業天地3號所得的收益。

創智天地企業中心為客戶提供舒適的辦公環境

將傳統文化融合其中的重慶天地

武漢天地為客戶創造優質的生活空間

*餘下投資物業的公平值淨增值額*下降60%至人民幣2.07億元(2016年上半年：人民幣5.19億元)，其中人民幣1.74億元(2016年上半年：人民幣5.59億元)的收益來自已落成投資物業，人民幣3,300萬元的收益(2016年上半年虧損：人民幣4,000萬元)來自在建或發展中投資物業。公平值增值的減少主要由於2017年上半年上海虹橋天地投資物業公平值減值人民幣1.58億元(當中已計及上海虹橋天地演藝中心的公平值減值)所致。本集團已將演藝中心的業務模式由自營轉為出租模式。因此，演藝中心自2017年3月起出租予一名租戶。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

*其他收益及虧損*為虧損人民幣800萬元(2016年上半年：收益人民幣11.56億元)，其中虧損人民幣1.32億元(2016年上半年：人民幣9,700萬元)來自過往出售重慶天地商用物業所產生的租金保證安排。有關虧損被出售投資物業所產生的收益人民幣1.45億元及衍生金融工具公平值收益人民幣8,800萬元所抵銷。於2016年上半年，我們錄得太平橋一次性議價購買收益人民幣8.67億元，而出售上海瑞虹新城項目的收益權的收益為人民幣3.27億元。

於2017年上半年，*應佔聯營公司及合營公司虧損*為人民幣2.51億元(2016年上半年：人民幣1.42億元)，主要來自大連天地的開發。

*財務費用，包括匯兑差額*為人民幣10.04億元(2016年上半年：人民幣11.93億元)。利息開支總額減少至人民幣17.59億元(2016年上半年：人民幣18.29億元)。其中，41%(2016年上半年：54%)的利息開支，即人民幣7.24億元(2016年上半年：人民幣9.86億元)已資本化至物業開發成本，其餘59%(2016年上半年：46%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。於2017年上半年，本集團借貸利息資本化百分比有所下降，而開支比率則較同期有所增加，導致呈報財務費用的增加。人民幣3,100萬元的匯兑收益乃由於2017年上半年人民幣兑港幣及美元有所升值，而2016年上半年人民幣貶值帶來虧損人民幣3.50億元。

*税項前溢利*上升119%至人民幣30.24元(2016年上半年：人民幣13.82億元)。税項前溢利上升主要由於毛利及經營溢利上升，但抵銷了其他收益及虧損的跌幅以及應佔聯營公司及合營公司虧損的升幅所致。

*税項*上升631%至人民幣18.56億元(2016年上半年：人民幣2.54億元)。於2017年上半年的實際税率為37%(2016年上半年：19%)。土地增值税以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建築成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進税率予以撥備。

於2017年上半年，*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年上半年：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		
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	變動 %
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)	
	353	375	
非控制股東權益	**(4)**	(42)	
投資物業估值變動影響的淨額	**349**	333	5%
餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利	**1,247**	1,101	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	**1,487**	1,321	13%

* 於2017年上半年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，乃按於2017年上半年的已發行股份的加權平均數約80.02億股計算(2016年上半年：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年上半年：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）人民幣百萬元	一年內到期 人民幣百萬元	到期期限為一年以上但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為兩年以上但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為五年以上 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

佛山嶺南天地 • 璟軒景觀露台夜景

瑞虹天地星星堂主推親子體驗商業街模式

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兑人民幣的貨幣風險。美元兑人民幣遠期匯率界乎1美元兑人民幣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。

上海太平橋為人們精心規劃了開放空間，提供舒適的戶外活動場所

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte. 德勤

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

吾等已審閱第32至第63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」）的簡明綜合財務報表，包括於2017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、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干解釋附註。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」編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任在於根據受聘之協定條款審閱該等簡明綜合財務報表，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。吾等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

吾等根據香港會計師公會頒布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。該等簡明綜合財務報表之審閱包括詢問（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，故吾等無法確保吾等已知悉可通過審核辨別之所有重要事項。因此，吾等並不表達審核意見。

結論

基於吾等之審閱，吾等並無注意到任何事宜可引起吾等相信簡明綜合財務報表並非在所有重大方面按照國際會計準則第34號編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港

2017年8月23日

簡明綜合損益表

截至2017年6月30日止6個月

	附註	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）
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		10,166	3,571
– 應佔聯營公司		254	195
		10,420	3,766
本集團營業額	3	10,166	3,571
銷售成本		(5,748)	(2,766)
毛利		4,418	805
其他收入		206	352
銷售及市場開支		(142)	(118)
一般及行政開支		(421)	(468)
經營溢利	4	4,061	571
透過出售附屬公司出售投資物業的收益	19(a),(c)	19	471
餘下投資物業的公平值增值淨額	10	207	519
其他收益及虧損	5	(8)	1,156
應佔聯營公司及合營公司虧損		(251)	(142)
財務費用，包括匯兑差額	6	(1,004)	(1,193)
税項前溢利		3,024	1,382
税項	7	(1,856)	(254)
期間溢利		1,168	1,128
以下應佔：			
本公司股東		898	768
可換股永久資本證券持有者		58	55
永久資本證券持有者		182	165
附屬公司的非控制股東		30	140
		270	360
		1,168	1,128
每股盈利	9		
– 基本		人民幣11.2分	人民幣9.6分
– 攤薄		人民幣11.1分	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

	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）
期間溢利	1,168	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兑差額	31	(17)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	–	3
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	(512)	–
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	311	3
期間其他全面開支	(170)	(11)
期間全面總收入	998	1,117
以下應佔全面總收入：		
本公司股東	728	757
可換股永久資本證券持有者	58	55
永久資本證券持有者	182	165
附屬公司的非控制股東	30	140
	270	360
	998	1,117

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	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	10	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	11	1,156	379
於合營公司的權益	13	765	27
向聯營公司的貸款	11	1,858	1,865
向合營公司的貸款	13	1,304	756
應收賬款及預付款項	12	757	737
聯營公司欠款	11	2,217	2,156
已抵押銀行存款		2,252	4,024
衍生金融工具	17	418	460
遞延税項資產		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	12	13,869	12,492
有關連公司欠款		738	808
合營公司欠款	13	70	6
合約工程客戶欠款		122	97
衍生金融工具	17	–	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	14	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
一間附屬公司一名非控制股東所提供的貸款		157	–
税項負債		1,754	2,242
銀行借貸 — 於一年內到期		5,216	6,434
優先票據	15	7,712	6,023
衍生金融工具	17	169	368
租金保證安排產生的負債	16	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

於2017年6月30日

	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）
股本及儲備			
股本		145	145
儲備		37,771	37,305
本公司股東應佔權益		37,916	37,450
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
		12,856	8,806
權益總額		50,772	46,256
非流動負債			
應付賬款及應計費用	14	13	24
銀行借貸 — 於一年後到期		24,857	23,377
優先票據	15	8,794	11,289
租金保證安排產生的負債	16	172	271
遞延税項負債		6,467	6,274
界定福利負債		21	22
		40,324	41,257
權益及非流動負債總額		91,096	87,513

簡明綜合權益變動表

截至2017年6月30日止6個月

	本公司股東應佔							
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	合併儲備 人民幣百萬元	特別儲備 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	股份獎勵儲備 人民幣百萬元	匯兑儲備 人民幣百萬元	對沖儲備 人民幣百萬元
於2017年1月1日(經審核)	145	18,020	122	(135)	39	17	(167)	122
期間溢利	–	–	–	–	–	–	–	–
換算海外業務產生的匯兑差額	–	–	–	–	–	–	31	–
終止貨幣遠期合約後對沖儲備重新分類至溢利或虧損的調整淨額	–	–	–	–	–	–	–	153
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	–	–	–	–	–	–	–	(512)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	–	–	–	–	–	–	–	158
期間全面總收入(開支)	–	–	–	–	–	–	31	(201)
確認以權益結算的股份支付的開支(附註18)	–	–	–	–	1	–	–	–
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時物業重估值增加	–	–	–	–	–	–	–	–
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時物業重估值增加產生的遞延稅項	–	–	–	–	–	–	–	–
出售一間附屬公司的股權(附註19(a))	–	–	–	–	–	–	–	–
分派予可換股永久資本證券持有者	–	–	–	–	–	–	–	–
分派予永久資本證券持有者	–	–	–	–	–	–	–	–
購股權失效	–	–	–	–	(22)	–	–	–
確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支	–	–	–	–	–	6	–	–
發行永久資本證券	–	–	–	–	–	–	–	–
發行永久資本證券的開支	–	–	–	–	–	–	–	–
批准過往年度的股息	–	–	–	–	–	–	–	–
支付予一間附屬公司一名非控制股東的股息	–	–	–	–	–	–	–	–
注資	–	–	–	–	–	–	–	–
於2017年6月30日(未經審核)	145	18,020	122	(135)	18	23	(136)	(79)
於2016年1月1日(經審核)	145	18,020	122	(135)	126	8	(108)	(8)
期間溢利	–	–	–	–	–	–	–	–
換算海外業務產生的匯兑差額	–	–	–	–	–	–	(17)	–
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	–	–	–	–	–	–	–	3
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	–	–	–	–	–	–	–	3
期間全面總(開支)收入	–	–	–	–	–	–	(17)	6
確認以權益結算的股份支付的開支(附註18)	–	–	–	–	1	–	–	–
收購附屬公司(附註19(b))	–	–	–	–	–	–	–	–
進一步取得一間附屬公司權益	–	–	–	–	–	–	–	–
出售附屬公司(附註19(c))	–	–	–	–	–	–	–	–
分派予可換股永久資本證券持有者	–	–	–	–	–	–	–	–
分派予永久資本證券持有者	–	–	–	–	–	–	–	–
支付予附屬公司一名非控制股東的股息	–	–	–	–	–	–	–	–
購股權失效	–	–	–	–	(84)	–	–	–
確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支	–	–	–	–	–	4	–	–
支付2015年末期股息每股港幣2.8仙	–	–	–	–	–	–	–	–
分派予可換股永久證券持有者	–	–	–	–	–	–	–	–
注資	–	–	–	–	–	–	–	–
於2016年6月30日(未經審核)	145	18,020	122	(135)	43	12	(125)	(2)

本公司股東應佔									
其他儲備 人民幣百萬元	物業重估儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	可換股永久證券 人民幣百萬元	可換股永久資本證券 人民幣百萬元	永久資本證券 人民幣百萬元 （附註20）	附屬公司的非控制股東 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
654	78	18,555	37,450	1	1,345	3,046	4,414	8,806	46,256
–	–	898	898	–	58	182	30	270	1,168
–	–	–	31	–	–	–	–	–	31
–	–	–	153	–	–	–	–	–	153
–	–	–	(512)	–	–	–	–	–	(512)
–	–	–	158	–	–	–	–	–	158
–	–	898	728	–	58	182	30	270	998
–	–	–	1	–	–	–	–	–	1
–	5	–	5	–	–	–	–	–	5
–	(1)	–	(1)	–	–	–	–	–	(1)
–	–	–	–	–	–	–	(29)	(29)	(29)
–	–	–	–	–	(58)	–	–	(58)	(58)
–	–	–	–	–	–	(173)	–	(173)	(173)
–	–	22	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	6	–	–	–	–	–	6
–	–	–	–	–	–	4,085	–	4,085	4,085
–	–	–	–	–	–	(43)	–	(43)	(43)
–	–	(273)	(273)	–	–	–	–	–	(273)
–	–	–	–	–	–	–	(3)	(3)	(3)
–	–	–	–	–	–	–	1	1	1
654	82	19,202	37,916	1	1,345	7,097	4,413	12,856	50,772
772	64	17,639	36,645	16	1,346	3,050	5,061	9,473	46,118
–	–	768	768	–	55	165	140	360	1,128
–	–	–	(17)	–	–	–	–	–	(17)
–	–	–	3	–	–	–	–	–	3
–	–	–	3	–	–	–	–	–	3
–	–	768	757	–	55	165	140	360	1,117
–	–	–	1	–	–	–	–	–	1
(115)	–	–	(115)	–	–	–	110	110	(5)
(3)	–	–	(3)	–	–	–	(19)	(19)	(22)
–	–	–	–	–	–	–	(41)	(41)	(41)
–	–	–	–	–	(55)	–	–	(55)	(55)
–	–	–	–	–	–	(166)	–	(166)	(166)
–	–	–	–	–	–	–	(878)	(878)	(878)
–	–	84	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	4	–	–	–	–	–	4
–	–	(190)	(190)	–	–	–	–	–	(190)
–	–	–	–	(15)	–	–	–	(15)	(15)
–	–	–	–	–	–	–	5	5	5
654	64	18,301	37,099	1	1,346	3,049	4,378	8,774	45,873

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止6個月

	附註	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）
經營活動(使用)產生的現金淨額			
物業儲備減少		1,898	157
應收賬款、按金及預付款項增加		(51)	(171)
應付賬款、已收按金及應計費用(減少)增加		(4,047)	4,185
其他經營現金流量		2,119	603
		(81)	4,774
投資活動產生的現金淨額			
添置投資物業		(330)	(222)
出售投資物業所得款項		542	60
出售待售資產所得款項		468	–
出售附屬公司所得款項	19(a), (c)	1,349	3,405
出售物業、廠房及設備所得款項		20	–
釋放已抵押銀行存款		2,589	1,683
已抵押銀行存款增加		(742)	(1,852)
受限制之銀行存款增加		–	(73)
釋放受限制之銀行存款		–	2,402
予聯營公司墊款		(323)	(450)
予有關連公司墊款		(72)	–
予合營公司墊款		(610)	–
於合營公司的投資		(738)	–
聯營公司還款		316	450
有關連公司還款		44	35
收購附屬公司的現金流入淨額	19(b)	–	50
其他投資現金流量		93	–
		2,606	5,488
融資活動產生(使用)的現金淨額			
根據租金保證安排付款		(299)	(318)
來自一間附屬公司的一名非控制股東的注資		1	5
一名非控制股東所提供的貸款		154	–
發行新永久資本證券		4,085	–
永久資本證券的開支		(43)	–
新借銀行借貸		6,503	6,983
償還銀行及其他借貸		(5,511)	(11,057)
發行優先票據		3,379	–
發行優先票據的開支		(9)	–
提早贖回優先票據的開支		(67)	–
償還優先票據		(3,879)	–
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		(258)	–
已付利息		(1,590)	(1,630)
支付股息		–	(190)
分派予永久資本證券持有者		(173)	(166)
分派予可換股永久證券持有者		–	(15)
分派予可換股永久資本證券持有者		(58)	(55)
向附屬公司非控制股東支付股息		(3)	(878)
		2,232	(7,321)
現金及現金等值物的增加淨額		4,757	2,941
期初現金及現金等值物		9,653	3,360
外匯匯率變動的影響		(116)	(78)
期末現金及現金等值物		14,294	6,223
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		14,294	6,223

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止6個月

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」而編製。

2A. 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税項資產
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。

2B. 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。

於本集團截至2016年6月30日止6個月中期財務報告中，附註19(d)所載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，透過出售一間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。

3. 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

3. 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	9,323	963	107	10,393	27	10,420
分部業績						
本集團分部業績	3,574	673	(2)	4,245	13	4,258
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，包括匯兑差額						(1,004)
未分類開支淨額						(156)
税項前溢利						3,024
税項						(1,856)
期間溢利						1,168

	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	2,781	827	122	3,730	36	3,766
分部業績						
本集團分部業績	253	1,383	(17)	1,619	42	1,661
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，包括匯兑差額						(1,193)
未分類開支淨額						(222)
税項前溢利						1,382
税項						(254)
期間溢利						1,128

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(包括匯兑差額)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。

4. 經營溢利

	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）
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
	9	20
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
	394	373
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)
	299	288
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)

5. 其他收益及虧損

	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）
租金保證安排產生的虧損（附註16）	(132)	(97)
一項投資物業回購選擇權的公平值（減值）增值（附註17）	(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（附註19(b)）	–	369
視作出售一間合營公司的收益（附註19(b)）	–	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
	(8)	1,156

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。該出售完成後，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。

6. 財務費用，包括匯兑差額

	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）
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
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)
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兑（收益）虧損淨額	(31)	350
其他	26	12
	1,004	1,193

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。

7. 稅項

	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）
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	741	87
遞延稅項	128	185
中國土地增值稅	972	(22)
中國預提所得稅	15	4
	1,856	254

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。

8. 股息

	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）
已宣佈2016年末期股息每股港幣3.9仙 （2016年：2015年末期股息每股港幣2.8仙）	273	190
已宣佈2017年中期股息每股港幣3仙 （2016年：2016年中期股息每股港幣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。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利	截至6月30日止6個月 2017年 人民幣百萬元 （未經審核）	 2016年 人民幣百萬元 （未經審核）
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

股份數目	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）
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)）	574	–
已發行股份獎勵	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：

(a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以附註18所載股份獎勵計劃信託形式持有的24,854,000股股份後計算得出。

(b) 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、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。

(c) 由於在截至2016年6月30日止6個月悉數兌換可換股永久資本證券為本公司普通股產生反攤薄影響，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。

(d) 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。

10. 投資物業

	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）
為獲取租金或資本增值或兩者皆有而持有的已完工投資物業	40,840	42,065
在建或發展中投資物業，		
以公平值列示	2,924	2,999
以成本列示	11,066	11,556
	13,990	14,555
	54,830	56,620

10. 投資物業(續)

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	按公平值列賬之已完工投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬之在建或發展中投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之在建或發展中投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年1月1日(經審核)	42,065	2,999	11,556	56,620
添置	33	367	30	430
於出售時對銷	(389)	–	–	(389)
出售一間附屬公司(附註19(a))	–	(2,108)	(386)	(2,494)
因翻新而轉撥	(1,633)	1,633	–	–
轉撥至物業、廠房及設備	(15)	–	–	(15)
轉撥自物業、廠房及設備	605	–	–	605
轉撥至發展中待售物業	–	–	(134)	(134)
於損益表確認的公平值增值	174	33	–	207
於2017年6月30日(未經審核)	40,840	2,924	11,066	54,830
於2016年1月1日(經審核)	37,561	5,636	12,403	55,600
添置	13	224	56	293
於完成時轉撥	34	(34)	–	–
於出售時對銷	(53)	–	–	(53)
出售一間附屬公司(附註19(d))	–	–	(76)	(76)
於損益表確認的公平值增值(減值)	559	(40)	–	519
於2016年6月30日(未經審核)	38,114	5,786	12,383	56,283

所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

本集團於2017年6月30日及2016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計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，估值乃採用直接比較法及按資本化租金收入為基準將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行。於採用將收入淨額撥充資本的方法進行估值時，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。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

11. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

	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）
於聯營公司的權益			
– 投資成本，非上市		652	652
– 於一間前附屬公司的餘下權益公平值	(e)	1,033	–
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響		(529)	(273)
		1,156	379
向聯營公司的貸款 — 非即期			
– 免息	(a), (d)	888	871
– 計息	(b), (d)	970	994
		1,858	1,865
聯營公司欠款 — 非即期			
– 免息	(c), (d)	621	567
– 計息	(c), (d)	1,596	1,589
		2,217	2,156

附註：

(a) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸集團有限公司(「富岸」，本集團的一間聯營公司)的附屬公司、以供其開發及經營位於中國大連之大連天地項目的貸款。大連天地項目是一個位於大連的多功能綜合發展項目，項目包括辦公樓、零售、住宅及酒店/服務式公寓。由於本集團已決定通過對富岸的策略性投資在大連開展物業開發業務，故富岸的主要業務對本集團業務具有策略性意義。
根據富岸的三名股東，即創域集團有限公司(「創域」，本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」，瑞安建業有限公司(「瑞建」)的一間直接全資附屬公司，瑞建乃Shui On Company Limited(「SOCL」)的一間聯營公司)以及萬盈國際有限公司(「萬盈」，一名獨立第三方)於2007年5月25日訂立的股東協議，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率7.29%(2016年12月31日：7.29%)按經攤銷成本列賬。

(b) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司的貸款。該等貸款為無抵押、按年利率4.79%至5.23%(2016年12月31日：4.79%至5.23%)計息且並無固定還款期限。

(c) 富岸附屬公司欠款為非貿易性質、無抵押、免息並按要求償還，惟總額為人民幣15.96億元(2016年12月31日：人民幣15.89億元)的欠款按年利率4.79%至5.23%(2016年12月31日：4.79%至5.23%)計息除外。

(d) 本公司董事預期該等向聯營公司的貸款及聯營公司欠款將不會於報告期末起計十二個月內償還，故有關款項被分類為非流動資產。

(e) 誠如附註19(a)所披露，於2017年5月，本集團出售重慶瑞安天地房地產發展有限公司的79.2%股權，餘下19.8%權益按其於失去控制權當日的公平值入賬為於聯營公司的權益。

12. 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	–
	757	737
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(附註19(a),(d))	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
	13,869	12,492

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：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及投資物業的款項。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。

13. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款

	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)
於合營公司的權益		
– 投資成本，非上市	768	30
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響	(3)	(3)
	765	27
向合營公司的貸款		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息並按要求償還	544	–
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的100%計息並於2018年償還	760	756
	1,304	756
合營公司欠款		
– 無抵押、免息並按要求償還	70	6

14. 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。

15. 優先票據

	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)
於期/年初	17,312	14,655
發行優先票據	3,379	1,653
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(9)	(5)
期/年內應計利息	805	1,424
減：已付利息	(720)	(1,314)
減：償還優先票據	(3,879)	–
匯兑	(382)	899
於期/年末	16,506	17,312
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(7,712)	(6,023)
於一年後到期的款項	8,794	11,289

於本期間發行優先票據

於2017年1月23日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)向獨立第三方發行5.00億美元並於2021年2月6日到期的四年期優先票據(「2021年5.00億美元票據」)。2021年5.00億美元票據票面息率為每年5.70%，每半年支付票息。

2021年5.00億美元票據的主要條款

2021年5.00億美元票據為：

(a) 較任何明示為償付權利後償於2021年5.00億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；

(b) 至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；

(c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；

(d) 實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及

(e) 實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2021年2月6日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2021年5.00億美元票據，贖回價相等於已贖回的2021年5.00億美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。本公司董事認為，提早贖回2021年5.00億美元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2021年5.00億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2021年5.00億美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據的贖回金額加(ii)至2021年5.00億美元票據到期日為止2021年5.00億美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計及未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2021年2月6日之前任何時間，SODH可不時按相等於2021年5.00億美元票據本金額的105.70%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2021年5.00億美元票據本金總額最多35%。本公司董事認為，提早贖回2021年5.00億美元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

15. 優先票據(續)

修訂若干於過往期間發行的優先票據條款

於本期間，SODH一直在徵求各500,000,000美元8.70% 2017年到期之優先票據、637,027,000美元8.70% 2018年到期之優先票據、550,000,000美元9.625% 2019年到期之優先票據及202,487,000美元9.750% 2020年到期之優先票據系列持有者各自的同意，以(其中包括)修改契約條文內有關稱為「限制債務及優先股」、「限制受限制付款」、「限制出售及發行股本」、「限制售後租回交易」、「限制資產出售」、「指定受限制及不受限制附屬公司」之債務契諾規定，以及本公司日期為2017年3月27日的同意徵求公佈中「釋義」一節內之相關定義。

此外，本集團已於到期日清償人民幣25.00億元6.875% 2017年到期之優先票據，並按104.874%的贖回價提早贖回202,487,000美元(人民幣13.79億元)9.750% 2020年到期之優先票據。已付提早贖回代價與終止確認的優先票據賬面值之間的差額(金額為人民幣6,700萬元)已計入「其他收益及虧損」。

16. 租金保證安排產生的負債

	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)
租金保證，按公平值列賬	432	599
就財務報表呈列：		
非流動負債	172	271
流動負債	260	328
	432	599

截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方(「買方」)出售一項投資物業，現金代價為人民幣24.12億元。作為出售事項的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意自收取第一期付款當日起至2019年1月31日止(在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年)，每年向買方補償本集團從買方收取代價的8%與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。另一方面，本集團有權向買方收取經營收入淨額高於本集團從買方收取代價的8%的超出額的80%的費用。

截至2013年12月31日止年度與另一名獨立第三方買家訂立一項類似安排，根據相關買賣協議，租金保證安排已於2017年1月屆滿。

於本期間，經計及最新市況，本集團重新評估及修訂相關現金流量預測。

16. 租金保證安排產生的負債(續)

截至2017年6月30日，上述租金保證安排產生的金融負債的公平值乃根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

	2017年6月30日	2016年12月31日
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣96元至人民幣114元	每平方米人民幣96元至人民幣121元
出租率	70%至99%	73%至99%
無風險利率	3.51%	2.88%
折讓率	8.72%	8.17%
預計到期日	2021年1月31日	2020年1月31日

人民幣1.32億元(截至2016年6月30日止6個月：人民幣9,700萬元)的虧損已於本期間損益表確認，以反映估計的變動(計入「其他收益及虧損」項下)。

本集團於報告期末按公平值計量的租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。期內，第3級概無轉入或轉出。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察變量。估計辦公室單位租金及出租率越高，租金保證安排產生的負債的公平值越低。折讓率越高，租金保證安排產生的負債的公平值越低。

17. 衍生金融工具

	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)
衍生金融工具包括：		
回購一項投資物業的購買選擇權	418	460
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	(169)	343
交叉貨幣掉期合約	–	(368)
就財務報表呈列：		
非流動資產	418	460
流動資產	–	343
流動負債	(169)	(368)

回購一項投資物業的購買選擇權

於過往年度，本集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權連同相關公司間貸款，現金代價為人民幣33.64億元，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業99%的權益。

根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成(即2013年12月18日)的第五週年或第七週年的前兩個月內回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款，現金代價為原代價另加每年9%的回報率。

本集團已委聘獨立估值師，以估算選擇權於2017年6月30日的公平值。於2017年6月30日，購買選擇權公平值估計為人民幣4.18億元(2016年12月31日：人民幣4.60億元)。購買選擇權公平值減值人民幣4,200萬元(截至2016年6月30日止6個月：增值人民幣1,000萬元)已於本期間損益表確認。選擇權於2017年6月30日的公平值乃根據以下主要假設使用蒙地卡羅模擬法而釐定：

17. 衍生金融工具(續)

回購一項投資物業的購買選擇權(續)

	2017年6月30日	2016年12月31日
物業99%權益估值	人民幣58.91億元	人民幣58.91億元
剩餘年期	3.47年	3.97年
3.47年期無風險利率(2016年：3.97年期)	3.47%	2.98%
1.46年期遠期2年無風險利率(2016年：1.96年期遠期2年)	3.49%	3.16%
波幅	5.60%	5.63%

使用直接比較法對該物業進行估值，參考了市場現有可比較交易並假設物業可以交吉形式出售。上述無風險利率乃參考人民幣中國政府債券孳息率而釐定。波幅乃參考主體投資物業所處區內超甲級辦公室平均租金而釐定。

按報告期末公平值計量的購買選擇權歸類為第3級。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。

物業估值上升，購買選擇權公平值亦隨之上升，反之亦然。倘物業估值升跌3%(2016年12月31日：3%)，而其他變數維持不變，購買選擇權賬面值將分別增加至約人民幣5.68億元(2016年12月31日：人民幣6.12億元)及下跌至約人民幣2.82億元(2016年12月31日：人民幣3.26億元)。

18. 以股份付款的交易

購股權計劃

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「該計劃」)獲採納，主要目的是向本公司董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2017年6月30日，該計劃項下35,175,163份購股權(2016年12月31日：44,202,563份購股權)仍未行使，佔本公司該日已發行普通股之0.4%(2016年12月31日：0.6%)。該計劃准許本公司董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的任何業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份於緊接授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

本集團已於本期間簡明綜合損益表內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額人民幣100萬元(截至2016年6月30日止6個月：人民幣100萬元)。

18. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

於截至2017年6月30日止6個月內，概無購股權獲行使。本公司購股權於本期間內變動載列如下：

		購股權數目			
授出日期	行使價 港幣元	於2017年 1月1日	期內行使	期內失效	於2017年 6月30日
2008年1月2日	8.27	1,068,828	–	(1,068,828)	–
2008年2月1日	7.42	213,336	–	(213,336)	–
2008年3月3日	7.08	76,429	–	(76,429)	–
2008年5月2日	7.31	1,926,641	–	(1,926,641)	–
2008年6月2日	6.77	4,458,806	–	(4,458,806)	–
2008年7月2日	5.95	86,804	–	(12,594)	74,210
2009年9月4日	4.52	3,803,331	–	(360,695)	3,442,636
2012年1月18日	2.41	7,271,261	–	–	7,271,261
2012年9月3日	4.93	10,941,127	–	(910,071)	10,031,056
2015年7月7日	2.092	5,776,000	–	–	5,776,000
2016年7月4日	1.98	8,580,000	–	–	8,580,000
總計		44,202,563	–	(9,027,400)	35,175,163
分類為：					
董事		437,000	–	–	437,000
僱員		43,765,563	–	(9,027,400)	34,738,163
		44,202,563	–	(9,027,400)	35,175,163
可行使購股權數目		27,645,755			21,640,644

該計劃已於2017年6月7日屆滿，概無額外購股權可據此授出。然而，該計劃的規則仍然全面有效，致使於其屆滿前或根據該計劃的規則可能須另行授出的購股權得以有效行使(如有需要)。所有於該計劃屆滿前授出的尚未行使購股權將繼續有效，並可根據該計劃的規則行使。

本公司已於2017年5月24日採納新購股權計劃。

股份獎勵計劃

於2015年4月1日，本公司採納(1)一項關連僱員股份獎勵計劃及(2)一項僱員股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自2015年4月1日起生效，為期16年。根據該兩項計劃，本集團設立一項信託，旨在管理股份獎勵計劃，以及在獎勵股份歸屬前持有該等股份。本公司須向受託人支付款項並給予受託人指示或推薦，建議其運用有關款項及/或源自該信託的部份基金所持的股份產生的其他現金淨額在市場上收購股份及/或向受託人配發及發行股份，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵。本公司薪酬委員會須選擇合資格人士，以及釐定將予獎勵的股份數目。於該等計劃終止後，受託人須於受託人與本公司協定的一個合理時限內出售信託中餘下尚未歸屬的全部股份，並將出售所得全部現金及所得款項淨額以及信託餘下其他資金匯回本公司。

18. 以股份付款的交易(續)

股份獎勵計劃(續)

於截至2015年6月30日止6個月內，本公司合共17,149,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多42,872,500股獎勵股份)及7,705,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多19,262,500股獎勵股份)已分別無償授予若干關連僱員(包括本公司及若干附屬公司董事)及本集團僱員。

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人業績的條件後歸屬。

於2017年6月30日，24,854,000股(2016年12月31日：24,854,000股)股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

人民幣600萬元(截至2016年6月30日止6個月：人民幣400萬元)於本期間損益表確認為一項開支，相應貸方金額已計入權益「股份獎勵儲備」項下。

歸屬日期	於2017年1月1日尚未歸屬	期內變動			於2017年6月30日尚未歸屬
		已獎勵	已失效	已歸屬	
關連僱員股份獎勵計劃					
於2017年9月30日或之前(於本公司刊發2016年全年業績後)	4,715,000	–	–	–	4,715,000
2018年1月2日	2,357,500	–	–	–	2,357,500
2019年1月2日	2,357,500	–	–	–	2,357,500
	9,430,000	–	–	–	9,430,000
僱員股份獎勵計劃					
於2017年9月30日或之前(於本公司刊發2016年全年業績後)	3,852,500	–	–	–	3,852,500
2018年1月2日	1,926,250	–	–	–	1,926,250
2019年1月2日	1,926,250	–	–	–	1,926,250
	7,705,000	–	–	–	7,705,000
	17,135,000	–	–	–	17,135,000

19. 收購與出售

(a) 出售於重慶瑞安天地房地產發展有限公司的股權

於2017年5月26日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，據此，本集團透過出售重慶瑞安天地房地產發展有限公司(一間本集團持有99%股權的附屬公司)相關股權以實質出售其於若干物業組合的79.2%權益，代價約為人民幣41.33億元。股權出售已於2017年6月29日完成。

於出售日若干物業組合的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
發展中待售物業	1,806
在建或發展中投資物業	2,494
應收賬款、按金及預付款項	2
遞延稅項資產	29
銀行貸款	(515)
應付賬款、已收按金及應計費用	(114)
	3,702
出售附屬公司的收益：	
已收現金代價	2,480
加：應收代價	1,653
減：交易成本	(14)
減：已出售淨資產	(3,702)
加：非控股股東權益	29
加：於一間聯營公司餘下權益的公平值	1,033
出售收益(附註(i))	1,479
因出售產生的現金流入淨額：	
出售物業儲備已收現金代價	1,210
出售投資物業及相關資產與負債已收現金代價	1,270

附註：

(i) 出售部分入賬為本集團物業業務日常業務過程中出售物業儲備。出售發展中待售物業的收入人民幣32.29億元及銷售成本人民幣17.88億元已於完成日確認，反映本集團出售的99%的權益。餘下人民幣3,800萬元的收益指出售在建或發展中投資物業及其他資產淨值的收益並計入「透過出售附屬公司出售投資物業的收益」。

(b) 於過往期間收購Portspin Limited額外股權

根據本公司一間間接全資附屬公司(作為買方)(「買方」)與Portspin Limited(「Portspin」，本集團持有Portspin 39.86%股權時，為本集團當時一間合營公司)的合營夥伴(作為賣方)於2015年12月18日訂立的買賣協議，合營夥伴同意出售、本集團同意收購Portspin餘下60.14%的股權及相關股東貸款，現金代價總額為5.63億美元，其中1.56億美元(按2016年1月19日匯率計算，約為人民幣10.14億元)已於2016年1月19日支付，而4.07億美元(按2016年1月19日匯率計算，約為人民幣26.70億元)將於2017年12月29日支付。交易已於2016年1月19日完成，而Portspin於完成後成為本公司的一間附屬公司。Portspin為一間投資控股公司，其附屬公司於上海持有一項物業發展項目，該項目為待售發展中物業。

根據買賣協議，倘若干條件獲達成，除了餘下4.07億美元的代價外，買方應向賣方支付最多相等於1,500萬美元(按2016年1月19日匯率計算，約為人民幣9,800萬元)的金額。使用買方於2015年未償還銀行及其他借貸的加權平均借貸年利率6.26%貼現約延後兩年支付的代價4.22億美元(約人民幣27.68億元)，其現值為人民幣24.52億元。

19. 收購與出售(續)

(b) 於過往期間收購Portspin Limited額外股權(續)

收購事項乃根據國際財務報告準則第3號「*業務合併*」使用會計收購法入賬。根據國際財務報告準則第3號，本公司董事相信收購項目構成一項業務(例如建築工程及竣工前銷售活動已於收購前開展)。已確認議價購買收益人民幣3.69億元乃磋商代價後標的發展中待售物業的估值增值所致。

此外，於一間合營公司的現有權益的公平值與於一間合營公司的權益及向其貸款的總賬面值之間的差額人民幣4.98億元已於過往期間於損益表確認為視同出售一間合營公司的收益。

收購相關成本人民幣3,800萬元已於過往期間於損益表支銷，並計入綜合損益表「一般及行政開支」項下。

已收購公司於收購日(即2016年1月19日)已確認的資產及負債金額載列如下：

	人民幣百萬元
物業、廠房及設備	12
發展中待售物業	7,760
應收賬款、按金及預付款項	4
遞延稅項資產	14
受限制之銀行存款	318
銀行結餘及現金	50
應付款項及應計費用	(540)
本集團的貸款及應付本集團款項	(2,159)
一名股東的貸款及應付一名股東款項	(3,258)
銀行及其他借貸	(513)
遞延稅項負債	(618)
減：非控制股東權益	(110)
已收購資產淨值	960
以受限制之銀行存款支付代價	1,014
延後支付代價	2,452
減：已收購一名股東的貸款及應付一名股東款項	(3,258)
加：於一間合營公司的現有權益的公平值	383
減：已收購資產淨值的公平值	(960)
議價購買收益(包含在損益表「其他收益及虧損」中)	(369)
收購現金流入：	
已收購現金及現金等值物結餘	50

本集團截至2016年6月30日止6個月溢利包含已收購公司虧損人民幣2,100萬元(經對銷與本集團的交易)。已收購公司於本期間並未產生任何營業額。

(c) 於過往期間出售於Infoshore International Limited的股權

根據於2015年12月10日與獨立第三方訂立的買賣協議，本集團於2016年2月2日完成出售其於一間附屬公司Infoshore International Limited(「Infoshore」)的全部股權及相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣57.59億元。Infoshore間接持有位於中國上海的一項投資物業。

19. 收購與出售(續)

(c) 於過往期間出售於Infoshore International Limited的股權(續)

附屬公司於出售日的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
投資物業	5,700
應收賬款、按金及預付款項	64
遞延稅項資產	45
銀行結餘及現金	215
應付賬款、已收按金及應計費用	(208)
遞延稅項負債	(527)
	5,289
出售附屬公司的收益：	
已收現金代價	5,759
減：交易成本	(50)
減：已出售資產淨值	(5,289)
加：非控制股東權益	41
	461
期內確認投資物業公平值增值	10
出售收益(呈列為「透過出售一間附屬公司出售投資物業的收益」)	471
截至2016年6月30日止期間因出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價，扣除交易成本	3,843
減：受限制之銀行存款	(223)
減：已出售銀行結餘及現金	(215)
	3,405

截至2016年6月30日止6個月，本集團營業額及本集團期間溢利分別包含已出售附屬公司營業額人民幣1,600萬元及虧損人民幣200萬元。

根據最終確定的相關交易成本，人民幣500萬元的交易成本已超額撥備，並於截至2016年12月31日止年度確認為收益。因此，總收益人民幣4.76億元已於截至2016年12月31日止年度確認。此外，出售附屬公司資產淨值已於截至2017年6月30日止6個月最終確定，代價下調人民幣1,900萬元，並確認為本期間虧損。

19. 收購與出售(續)

(d) 於過往期間透過出售於佛山源康房地產發展有限公司的股權出售物業儲備

根據於2016年4月14日與一名獨立第三方訂立的買賣協議，本集團已出售於佛山源康房地產發展有限公司(「佛山源康」，本公司一間全資附屬公司)的全部股權，總代價為人民幣19.00億元。佛山源康持有位於中國佛山的物業發展項目。出售事項已於2016年6月24日完成。

於交易中已出售資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
在建或發展中按成本列賬的投資物業	76
發展中待售物業	1,770
銀行結餘及現金	10
	1,856
總代價以下列各項支付：	
已收現金代價	1,386
應收代價(附註(iii))	514
減：貼現至現值成本(附註(i))	(58)
代價	1,842
已出售資產淨值	(1,856)
交易成本	(1)
出售虧損(附註(ii))	(15)

附註：
(i) 代價將由買方於2017年6月及2017年12月分期支付，故使用市場利率貼現。
(ii) 交易入賬為本集團物業業務日常業務過程中出售物業儲備。發展中待售物業乃透過出售持有物業的佛山康源而出售。
(iii) 於2017年6月30日，應收代價攤銷後成本為人民幣5.06億元。

20. 永久資本證券

於2017年6月12日，SODH按本金額100%的發行價格發行6.00億美元(相當於約人民幣40.85億元)6.40%有擔保永久資本證券(「永久資本證券」)。永久資本證券由本公司按優先基準就SODH根據永久資本證券可能應付的全部到期支付金額作擔保。永久資本證券之票息自2017年12月20日起每半年於每年6月20日及12月20日以美元分期支付，並可由SODH酌情遞延。永久資本證券並無固定到期日，且可由SODH選擇於2022年6月20日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。倘任何票息有未付或遞延，本公司與SODH將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本公司與SODH普通股。

21. 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：

	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）
投資物業	41,583	48,969
物業、廠房及設備	1,150	1,133
預付租賃款項	7	7
發展中待售物業	2,003	5,354
待售物業	3,185	284
應收賬款	45	48
銀行存款	2,632	4,479
	50,605	60,274

此外，於報告期末，於若干附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣66.67億元(2016年12月31日：人民幣137.61億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

於2016年12月31日計入上述投資物業的人民幣4.76億元已列入「待售資產」。

22. 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：

	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）
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	1,841	5,184
發展中待售物業的開發成本	2,747	3,776
	4,588	8,960

22. 承諾及或然事件(續)

(b) 或然負債

(i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣3.24億元(2016年12月31日：人民幣3.24億元)予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2017年6月30日及2016年12月31日，此項安排並未執行。

(ii) 於2017年6月30日，本集團已就富岸向其與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東)成立的一間合營公司及三井的付款責任，向下列人士：(a)該合營公司及(b)三井提供總額最高人民幣5,500萬元(2016年12月31日：人民幣5,500萬元)的未償還擔保。

(iii) 於2017年6月30日，本集團已就一間聯營公司的附屬公司未償還欠款向獨立第三方發出未償還財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最高人民幣8.73億元(2016年12月31日：人民幣9.11億元)的金額。

(iv) 於2017年6月30日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣9.82億元(2016年12月31日：無)擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的樓宇擁有權證書作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

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不重大，並且本公司董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2017年6月30日的簡明綜合財務狀況表確認任何價值。倘實際發生的支出與預期支出有差異，損失的撥備將在簡明綜合財務報表中予以確認。

23. 有關連人士交易

有關連公司欠款及應付有關連公司款項為無抵押、免息並按要求償還，惟人民幣1.10億元(2016年12月31日：人民幣1.07億元)的有關連公司欠款除外，該等欠款屬貿易性質且本集團授出信貸期為40日。按收入獲確認日期計算，其中人民幣500萬元(2016年12月31日：人民幣200萬元)的賬齡少於90日，人民幣1.05億元(2016年12月31日：人民幣1.05億元)的賬齡超過90日。

此外，除簡明綜合財務報表其他部分所披露的有關連人士交易及結餘外，期內本集團亦有如下與有關連人士進行的交易：

	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)
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	2	2
差旅開支	4	4
瑞安建業及其附屬公司、SOCL聯營公司		
工程服務收入	43	90
聯營公司		
利息收入	28	37
估算利息收入	30	27
勞工費用收入	3	–
合營公司		
利息收入	20	22
項目管理費收入	–	1
勞工費用收入	–	2
銷售佣金收入	–	2
附屬公司非控制股東		
利息開支	3	–
高級管理層(不包括本公司董事，參見附註4)		
短期福利	43	37
股份獎勵開支	3	2
	46	39

24. 金融工具公平值計量

本集團的衍生金融工具(除租金保證安排產生的負債及回購一項投資物業的購買選擇權外)於報告期末按公平值計量，並被分類為第2級。第2級公平值計量乃以來自報價以外之資產或負債可觀察變量，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)進行之計量。

本集團的租金保證安排產生的負債及回購一項投資物業的購買選擇權於報告期末按公平值計量，並被分類為第3級。如附註16及17分別披露，兩項工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。

金融資產及金融負債的公平值根據公認的貼現現金流定價模式釐定。

董事認為，在綜合財務報表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

25. 報告期後事項

(a). 於2017年7月26日，本集團行使贖回本金額500,000,000美元並於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。

(b). 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。將於167地塊上興建的項目佔地面積約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%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。

26. 批准財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2017年8月23日經董事會批准及授權刊發。

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。

董事於證券的權益

於2017年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

	普通股數目			於相關股份的權益		權益佔本公司已發行股本的概約百分比（附註5）
董事姓名	個人權益	家族權益	其他權益	購股權（附註4）	合計	
羅康瑞先生	–	1,849,521（附註1）	4,611,835,751（附註2及3）	–	4,613,685,272	57.47%
孫希灝先生	–	–	–	437,000	437,000	0.0054%
龐約翰爵士	250,000	–	–	–	250,000	0.003%
馮國綸博士	5,511,456	–	–	–	5,511,456	0.06%
白國禮教授	305,381	–	–	–	305,381	0.0038%
麥卡錫 • 羅傑博士	200,000	–	–	–	200,000	0.002%

附註：

(1) 該等股份為羅康瑞先生(「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」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)及Doreturn Limited(「Doreturn」)持有的675,493,996股股份、1,707,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份及323,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn均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2017年6月30日當日由SOCL持有48.38%)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、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。

(3) 該等4,611,835,751股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與J.P. Morgan Securities plc(作為借用人)訂立的日期為2015年5月21日之借股協議，將最多合共350,000,000股股份借予J.P. Morgan Securities plc，詳情載列於本公司日期為2015年5月22日之公佈內。

(4) 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。

(5) 該等百分比乃根據2017年6月30日的已發行的本公司股份總數(即8,026,630,189股股份)計算。

(b) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	1,300,000美元
孫希灝先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	450,000美元
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	813,000美元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益 受控制法團權益	500,000美元 3,000,000美元
黎定基先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	200,000美元

除上文所披露者外，於2017年6月30日，本公司的董事及主要行政人員概無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任何權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

於2017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	於本公司權益的概約百分比(附註5)
羅太太	家族及個人	4,613,685,272(附註1及4)	57.47%
匯豐信託	信託人	4,611,835,751(附註2、3及4)	57.45%
Bosrich	信託人	4,611,835,751(附註2、3及4)	57.45%
SOCL	受控制法團權益	4,611,835,751(附註2、3及4)	57.45%

附註：

(1) 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,611,835,751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4,611,835,751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、Chester International、NRI、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn持有675,493,996股股份、1,707,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份及323,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2017年6月30日當日由SOCL持有48.38%)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、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。

(3) 該等4,611,835,751股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與J.P. Morgan Securities plc(作為借用人)訂立的日期為2015年5月21日之借股協議，將最多合共350,000,000股股份借予J.P. Morgan Securities plc，詳情載列於本公司日期為2015年5月22日之公佈內。

(4) 上述所有權益均屬好倉。

(5) 該等百分比乃根據2017年6月30日的已發行的本公司股份總數(即8,026,630,189 股股份)計算。

除上文所披露者外，於2017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

本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃(「舊計劃」)已於2017年6月7日屆滿且不能再據此授出購股權。然而，舊計劃之規則仍具有十足效力及作用，致使於其屆滿前已授出之購股權得以行使或根據舊計劃之規則另有規定者生效。根據舊計劃之規則，於屆滿前已授出之所有尚未行使購股權將繼續有效且可予行使。

本公司已於2017年5月24日採納一項新購股權計劃(「購股權計劃」)且自採納購股權計劃以來並無據此授出購股權。

有關舊計劃的詳情，載於綜合財務報表附註18。

下表載列本公司購股權於截至2017年6月30日止6個月內的變動詳情：

合資格參與者姓名或類別	授出日期	每股股份之行使價港幣	於2017年1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2017年6月30日	購股權的可行使期限
董事								
孫希灝先生	2016年7月4日	1.98	437,000	–	–	–	437,000	2017年6月1日至2022年7月3日
小計			437,000	–	–	–	437,000	
僱員(總和)	2008年1月2日	8.27	1,068,828	–	–	(1,068,828)	–	2010年1月2日至2017年1月1日
	2008年2月1日	7.42	213,336	–	–	(213,336)	–	2010年2月1日至2017年1月31日
	2008年3月3日	7.08	76,429	–	–	(76,429)	–	2010年3月3日至2017年3月2日
	2008年5月2日	7.31	1,926,641	–	–	(1,926,641)	–	2010年5月2日至2017年5月1日
	2008年6月2日	6.77	4,458,806	–	–	(4,458,806)	–	2010年6月2日至2017年6月1日
	2008年7月2日	5.95	86,804	–	–	(12,594)	74,210	2010年7月2日至2017年7月1日
	2009年9月4日	4.52	3,803,331	–	–	(360,695)	3,442,636	2010年11月3日至2017年11月2日
	2012年1月18日	2.41	7,271,261	–	–	–	7,271,261	2013年6月28日至2020年1月17日
	2012年9月3日	4.93	2,236,730	–	–	(3,258)	2,233,472	2012年10月3日至2018年10月28日
	2012年9月3日	4.93	8,704,397	–	–	(906,813)	7,797,584	2012年11月5日至2019年11月4日
	2015年7月7日	2.092	5,776,000	–	–	–	5,776,000	2015年6月1日至2021年7月6日
	2016年7月4日	1.98	8,143,000	–	–	–	8,143,000	2017年6月1日至2022年7月3日
小計			43,765,563	–	–	(9,027,400)	34,738,163	
總計			44,202,563	–	–	(9,027,400)	35,175,163	

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(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則之所有適用條文(「企業管治守則」)，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。

企業管治守則的遵守

於截至2017年6月30日止6個月內，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄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。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，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。

為遵守企業管治守則的守則條文A.6.4條，本公司已制定及採用有關僱員(按上市規則之定義)進行證券交易的指引，其條款不比標準守則寬鬆，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2017年6月30日止6個月內，本公司並無察覺有董事違反標準守則及有關僱員違反有關僱員進行證券交易的指引。

董事會的組成

本公司董事會(「董事會」)的大多數成員均為獨立非執行董事。董事會現時合共由9名成員組成，包括2名執行董事、1名非執行董事及6名獨立非執行董事。

配合本公司採納的董事會成員多元化政策，董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧、經驗及不同視野之間，作出的適當平衡。

此外，本公司已清晰制訂並書面確立董事會及管理層的職能，以向本公司管理層授予日常營運職責。

主席及行政總裁

公司主席及行政總裁的角色已有區分，現在分別由羅康瑞先生(「羅先生」)及本公司執行委員會(「執行委員會」)擔任。公司主席兼執行委員會成員羅先生肩負積極的業務策導角色，同時運用豐富經驗，為執行委員會提供策略指引，並推動公司的持續發展。在集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就公司的行政決策集體承擔主要的管理角色，並肩負行政總裁的職能。本公司主席及行政總裁的職責分工已清晰確立並明文列載。

董事委員會

董事會共設有4個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會，均訂有明確職權範圍，以監督本公司的特定事務。本公司已於財務委員會下設立投資小組委員會以監察本公司投資策略之制訂。

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、聘用條款等，並就委任、續聘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3名成員組成，包括白國禮教授、麥卡錫 • 羅傑博士及邵大衛先生，所有成員均為獨立非執行董事。審核及風險委員會的主席為白國禮教授，他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。

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3名成員組成，包括馮國綸博士(「馮博士」)、羅先生及白國禮教授，其中馮博士及白國禮教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為馮博士。

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3名成員組成，包括羅先生、龐約翰爵士和白國禮教授。龐約翰爵士和白國禮教授為獨立非執行董事。提名委員會的主席為羅先生。

財務委員會

財務委員會負責規定及監察本集團的財務策略、政策和指引。財務委員會下設之投資小組委員會已成立，以履行財務委員會之若干職責。

財務委員會由7名成員組成，包括羅先生、黃月良先生(「黃先生」)、龐約翰爵士、馮博士、白國禮教授、黎定基先生及孫希灝先生。龐約翰爵士、馮博士、白國禮教授和黎定基先生為獨立非執行董事。財務委員會的主席為羅先生，財務委員會副主席為黃先生。

董事的培訓、入職及持續發展

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2017年6月30日止6個月內，董事出席了三次由本公司舉辦的培訓活動。

除此之外，個別董事還參與了外部專業團體舉辦的論壇及研討會以及/或由聯交所提供的董事培訓計劃，以持續專業發展。

股東周年大會

為了在股東周年大會上更好地與股東進行交流，大會語言為廣東話並附英語即時傳譯。董事會主席、大部分董事、審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會的主席(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2017年5月24日召開的股東周年大會，該大會提供了有用的平台，讓董事會與股東交流意見。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2014年2月，Shui On Development (Holding) Limited (「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。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2012年12月10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5億美元永久資本證券(「永久證券」)訂立書面協議(「信託契據」)，永久證券已據此予以發行。根據信託契據，倘(a) SODH未能遵守永久證券之條款及條件所載任何契諾而該違反持續，或(b) SODH於發生控權變動(定義見永久證券之條款及條件)後並無贖回永久證券，或未能作出或完成購買要約，則自控權變動發生之日(包括該日)起之當時適用分派率應增加每年3%，惟分派率之最高增加總額應為每年3%。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年12月11日之公佈內。

於2014年2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2017 CNH票據訂立書面協議(「2017 CNH契約」)，2017 CNH票據已據此予以發行。2017 CNH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 CNH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2017 CNH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年2月27日之公佈內。於2017年2月26日，SODH於2017 CNH票據到期當日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19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6.37027億美元8.700% 2018年到期之優先票據(「2018 SODH票據」)及2020 SODH票據訂立兩份書面協議(分別稱為「2018 SODH契約」及「2020 SODH契約」)，2018 SODH票據及2020 SODH票據已據此予以發行。2018 SODH契約及2020 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2018 SODH契約及2020 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2018 SODH票據及2020 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年5月20日之公佈內。於2017年6月5日，SODH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。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年5月4日之公佈內。

於2014年6月10日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5.5億美元9.625% 2019年到期之優先票據(「2019 SODH票據」)訂立書面協議(「2019 SODH契約」)，2019 SODH票據已據此予以發行。2019 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2019 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2019 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年6月11日之公佈內。

於2014年11月24日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元8.70% 2017年到期之優先票據(「2017 SODH票據」)訂立書面協議(「2017 SODH契約」)，2017 SODH票據已據此予以發行。2017 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 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2017 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月25日之公佈內。於2017年7月26日，SODH贖回本金總額為5億美元之所有未贖回2017 SODH票據及支付贖回價另加適用溢價、累計及未付利息(如有)。於贖回後，所有2017 SODH票據已被註銷。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年6月26日之公佈內。

於2016年10月5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2.5億美元4.375% 2019年到期之優先票據(「2019票據」)訂立書面協議(「2019契約」)，2019 票據已據此予以發行。2019 契約規定，於控制權出現變動(定義見2019 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2019票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2016年10月6日之公佈內。

於2017年2月6日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元5.70% 2021年到期之優先票據(「2021 票據」)訂立書面協議(「2021契約」)，2021票據已據此予以發行。2021契約規定，於控制權出現變動(定義見2021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2021票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年2月7日之公佈內。

於2017年4月24日，SODH與中信銀行(國際)有限公司立一份融資協議(「貸款協議」)，據此SODH獲得一筆港幣4億元的兩年期定期融資貸款(「貸款」)為現時貸款再融資。貸款協議規定羅先生(i)實益擁有本公司已發行股本中最少35%權益及為本公司單一最大股東；(ii)為本公司主席及(iii)維持對本公司管理之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年5月5日之公佈內。

於2017年6月20日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行於2022年可贖回之6億美元6.40%優先永久資本證券(「證券」)訂立書面協議(「證券信託契據」)，證券已據此予以發行。信託契據規定，於控制權出現變動(定義見證券之條款及條件)時，SODH可選擇(i)倘於2022年6月20日前贖回，按適用提早贖回金額(定義見信託契據)；或(ii)倘於2022年6月20日或之後贖回，按其本金額另加釐定贖回當日應計之任何分派(包括任何欠付分派及任何額外分派金額)贖回全部而非部分證券。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年6月20日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成永久證券、2017 SODH票據、2019 SODH票據、2019票據、2021票據、貸款及證券的失責行為，並可能會觸發本集團截至2017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68.57億元。

根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事更新之個人資料如下：

董事名稱	變更詳情
羅先生	– 於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章
龐約翰爵士	– 於2017年7月辭任清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員
馮國綸博士	– 於2017年7月28日退任Singapore Airlines Limited之獨立非執行董事
白國禮教授	– 為墨爾本大學財務會計系教授並為香港大學講師 – 不再出任香港大學電訊盈科教授及會計系講座教授
黎定基先生	– 不再出任香港策略發展委員會非官方成員，自2017年7月1日起生效 – 不再出任證券及期貨事務監察委員會房地產投資信託基金委員會成員，自2017年4月1日起生效

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2016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。

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)

孫希灝先生(財務總裁)

非執行董事

黃月良先生

獨立非執行董事

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
黎定基先生

審核及風險委員會

白國禮教授(主席)
麥卡錫 • 羅傑博士
邵大衛先生

薪酬委員會

馮國綸博士(主席)
羅康瑞先生
白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生(主席)
龐約翰爵士
白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生(主席)
黃月良先生(副主席)
龐約翰爵士
馮國綸博士
白國禮教授
孫希灝先生
黎定基先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所
孖士打律師行

註冊辦事處

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號
瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021

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

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House - 3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
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

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
國家開發銀行
招商銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行有限公司
大華銀行

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

投資者關係

施嘉萍女士
電話：(86 21) 6386 1818
分機號碼310
電郵：sol.ir@shuion.com.cn
地址：中國上海淮海中路
333號瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021

DESIGN CONCEPT: YELLOW CREATIVE (HK) LIMITED www.yellowcreative.com

瑞安房地產
SHUI ON LAND

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC™ C015530