



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

## INTERIM REPORT 2021 二零二一年度中期業績報告

SHUI ON LAND LIMITED  
瑞安房地產有限公司

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability  
於開曼群島註冊成立之有限責任公司

STOCK CODE 272  
股份代號 272



# 中國領先的、以商業地產 驅動的房地產開發商、 業主及資產管理者

瑞安房地產(股份代號：272)總部設於上海，是卓越可持續城市社區的先鋒。作為中國領先的以商業地產驅動的房地產開發商，業主及資產管理者，瑞安房地產在發展大型、多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有十二個處於不同開發階段的項目，以及兩個管理項目。截至2021年6月30日，土地儲備達840萬平方米(610萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，230萬平方米為會所、停車位和其他設施)。公司也是上海最大型的私營商業物業業主和管理者之一，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理的辦公樓和商業物業總建築面積達172萬平方米。

公司於2006年10月4日在香港聯合交易所上市，為該年最大型的中國房地產企業上市項目。瑞安房地產獲納入恒生綜合指數成分股、恒生綜合行業指數 — 地產建築業、恒生綜合中型股指數以及恆生港股通指數。

## CONTENTS 目錄

|    |                                                                                 |    |                                                                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | CHAIRMAN'S STATEMENT<br>主席報告                                                    | 56 | INTERIM DIVIDEND<br>中期股息                                                                                      |
| 6  | MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS<br>管理層討論與分析                                  | 56 | DIRECTORS' INTERESTS IN SECURITIES<br>董事於證券的權益                                                                |
| 29 | INDEPENDENT REVIEW REPORT<br>獨立審閱報告                                             | 58 | SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS' INTERESTS IN SECURITIES<br>主要股東於證券的權益                                               |
| 30 | INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS<br>中期簡明綜合損益表         | 59 | SHARE OPTIONS<br>購股權                                                                                          |
| 31 | INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME<br>中期簡明綜合全面收益表 | 60 | CORPORATE GOVERNANCE<br>企業管治                                                                                  |
| 32 | INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION<br>中期簡明綜合財務狀況表   | 62 | PURCHASE, SALE OR REDEMPTION/ CANCELLATION OF LISTED SECURITIES<br>購買、出售或贖回/註銷上市證券                            |
| 34 | INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY<br>中期簡明綜合權益變動表    | 63 | DISCLOSURE UNDER RULE 13.21 OF THE LISTING RULES<br>根據上市規則第13.21條作出的披露                                        |
| 36 | INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS<br>中期簡明綜合現金流量表           | 65 | CHANGES IN INFORMATION OF DIRECTORS UNDER RULE 13.51B(1) OF THE LISTING RULES<br>根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之變動 |
| 37 | NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION<br>中期簡明綜合財務資料附註   | 65 | EMPLOYEES AND REMUNERATION POLICY<br>僱員及薪酬政策                                                                  |
|    |                                                                                 | 66 | CORPORATE INFORMATION<br>公司資料                                                                                 |



「我相信我們有能力在今年下半年取得持續進展，進一步鞏固我們的戰略，成為在中國創建卓越可持續城市社區的先鋒。」

2021年，我們見證了兩項重要的業務里程碑。作為瑞安房地產的母公司，瑞安集團昂然踏入50周年，在中國建立了卓越的聲譽和往績。同時，瑞安房地產（「集團」）旗下作為中國城市更新典範的地標項目—上海新天地亦慶祝開業20周年。集團的歷史悠久，為中國房地產市場發展所作出的貢獻有目共睹，令我們深感自豪。

在此背景下，我欣然報告，隨着中國經濟從新冠病毒疫情的衝擊中復甦，集團在上半年錄得令人鼓舞的財務業績，收入和溢利均大幅回升。儘管外部環境依然充滿挑戰，但我相信我們有能力在今年下半年取得持續進展，進一步鞏固我們的戰略，成為在中國創建卓越可持續城市社區的先鋒。

### 財務摘要

集團於2021財政年度首六個月的收入為人民幣119.77億元，較2020年同期錄得的人民幣14.5億元增長726%。

期內，股東應佔溢利為人民幣10.82億元，而於2020年上半年，由於新冠病毒疫情令投資物業估值下調，租金收入下降，因而錄得虧損人民幣16.22億元。2021年上半年的出色表現，主要由住宅銷售和租金收入的強勁增長所帶動。

集團繼續保持非常穩健的財務狀況。截至2021年6月30日，淨資產負債率維持在45%的健康水平，與2020年12月31日的水平相同。現金及銀行存款合共達人民幣143.67億元。我們將繼續審慎管理資產負債表，在保持財務靈活的同時，為業務的進一步增長奠定堅實的基礎。

考慮到集團財務狀況穩健且溢利有所改善，董事會決定建議派付2021年中期股息每股港幣3.6仙（2020年上半年：無）。

### 進一步落實對可持續發展的長期承諾，使我們的業務獨樹一幟

可持續發展是集團業務的重要基石，其也在我們成為卓越可持續城市社區的先鋒這一公司願景中得以體現。集團的歷史及行動亦處處體現可持續發展的理念。我們一直致力保護歷史建築及文化遺產，開發具有環境認證的建築，建設充滿活力的社區以倡導健康生活。

我們欣然報告，在2020年制定的10年「5C」可持續發展戰略的指引下，集團今年推出更多舉措。集團成為第一家採用「科學碳目標倡議」（SBTi）標準的中國開發商，並承諾將制定目標以符合巴黎氣候協定的願景，將減排控制在2°C以下。作為聚焦中國內地的開發商，我們率先發行首期可持續發展掛鉤債券，這標誌著集團在綠色和可持續金融領域的又一里程碑。今年上半年，集團的努力也得到了國際認可，武漢天地A地塊榮獲「2021年ULI亞太區卓越獎」，上海虹橋天地獲頒「2021年ULI全球卓越獎」。

上述各項舉措，凸顯可持續發展理念已完全融入集團的業務策略及運營當中，影響集團發展和運營的方方面面。「5C」可持續發展戰略明確了五大支柱（即社區、環境、文化、關愛及企業管治）的目標，要求我們更系統化地採用可持續發展標準，促進企業創新，並體現企業的透明度及可信度。作為房地產開發商，我們的目標是通過創建活力社區，為客戶和員工提供健康、文化豐富、環境可持續的生活方式，從而減少碳排放，改善客戶和員工的福祉。這將是一個漫長的旅程，也是一個持續學習的過程，集團正向前邁出必要且重要的一步，令我們引以為榮。

## 受惠於中國經濟及集團業務復甦

今年上半年的諸多事件繼續帶來挑戰，但中國經濟和集團業務的復甦，幫助我們度過了這段不明朗的時期。

中國政府成功遏制新冠病毒疫情，令經濟活動從2020年下半年開始強勁反彈，回升勢頭一直延續至2021年。因此，集團在2021年上半年錄得強勁的營運表現。

在各級政府出台政策遏制房地產投機行為的背景之下，中國的住宅物業需求持續保持強勁態勢。集團的發展項目進一步受惠於優越的地理位置、高質素的產品與管理，以及可持續社區的開發能力。2021年上半年，合約物業銷售額達人民幣121.15億元，較2020年同期增長95%，其中住宅物業銷售佔98%。

我們將可持續發展理念融入零售物業管理和運營中，以建設具有社會和環境可持續性，能夠吸引消費者的健康社區。受益於「5C」可持續發展戰略，集團零售物業的客流量和營業額已從疫情期間的低位強勁反彈，令租金及相關收入較2020年同期增長32%至人民幣15.7億元。

一如20年前開業時一樣，上海新天地繼續予人一種清新時尚的感受。集團一直在不斷探索運用創新方法升級和更新產品，以契合零售市場的變化和日益高漲的環保意識。儘管網上購物日趨普及，並因新冠疫情而加速發展，但消費者仍然熱切期望走出家門獲得購物以外的體驗。我們擅長運用創新的經營概念來提供超越購物的精彩體驗，如近期在上海新天地時尚I開業的南里食集，以吸引我們的目標高端客戶群。

集團的辦公樓組合在前六個月亦表現良好，辦公物業的出租率穩步上升。截至2021年6月30日，投資物業組合的整體出租率為90%，證明了辦公資產業務的復甦。

## 創建未來

雖然中國內地疫情近期有所反復，但最艱難的階段似乎已成過去，中國亦繼續引領全球經濟的復甦步伐。然而疫情所帶來的後續影響顯然會對未來數月的全球經濟活動造成影響。我們亦十分關注中美之間持續緊張的關係，以及其可能對貿易、資金流動及旅遊所造成的影響。

儘管如此，我們仍然相信集團具備有利條件，能夠從中國目前的經濟狀況中獲益。為確保房地產市場穩健、長遠的發展，中國政府料會維持調控措施，例如「三道紅線」政策，因而對高槓杆的開發商產生影響。我們對中國未來的前景充滿信心，並將充分把握一切機遇，在重點城市（特別是在長江三角洲）的核心地區收購優質資產，以補充土地儲備。

2月，我們與高富諾以雙方各佔50%權益的形式聯合成立一家合資企業，完成收購位於南京市中央商務區的南京國際金融中心。高富諾集團是全球最備受推崇的房地產公司之一，此次合作將有助於我們擴大在長三角重點城市以及經濟大省江蘇省省會城市的資產規模。6月，我們與上海黃浦區政府下屬的永業集團簽訂協議，按各佔50%權益的比例開發太平橋項目第122號地塊。這項投資使集團能夠進一步擴大在太平橋總體規劃社區的發展版圖。

## 放眼未來 增長無限

50年來，瑞安集團取得長足發展，而瑞安房地產是集團一個重要部分。瑞安集團的卓越成就，足以令每個與集團有關的人士感到自豪，而作為一家成功的企業，我們期待在未來更長的歲月中竭盡所能，為利益相關者作出積極貢獻。

儘管市場環境依然充滿挑戰，但我們有信心繼續受惠於中國疫情後的經濟復甦和未來經濟增長。我們在中國經營業務逾30年，為未來的進一步發展奠定了堅實基礎。我們看到了中國市場持續增長的巨大潛力，將繼續在中國投資以獲得長遠發展，致力於營造充滿活力的社區，為人們提供優享生活體驗，培育商業繁榮，創造長期價值。





我們亦將繼續研究各種優化業務結構的方案，有效把握增長機遇。正如我們在8月4日的公告中指出，我們正在考慮分拆商業投資地產及物業資產管理業務。本中期業績公告發表之時，我們尚未決定是否進行分拆計劃。但我謹向股東保證，只有在我們確信分拆行動能為集團創造價值的情況下，我們才會落實分拆計劃。最重要的是，我們將繼續努力，為社會創造更大福祉，並為股東、客戶、業務合作夥伴及員工創造長遠價值。

## 致謝

最後，我要衷心感謝董事會成員的寶貴建議，以及各位股東和業務夥伴的不懈支持。最重要的是，我希望向集團每位同事在過去六個月的辛勤工作和專注投入表示衷心謝意。我們對員工關懷備至，他們亦以忠誠和信賴，回報公司對他們的信任。

羅康瑞

主席

香港，2021年8月24日





## 管理層討論與分析

### 業務回顧

- 轉虧為盈：**於2021年上半年，本集團錄得溢利人民幣12.88億元，股東應佔溢利總額人民幣10.82億元，較2020年同期大幅回升。於2020年上半年，本集團受到中國內地爆發2019新冠病毒疫情的衝擊，錄得虧損淨額。而於2021年上半年，在住宅銷售穩健及租金收入強勁增長的支持下，本集團的業績表現強勁。
- 商業物業組合強勢復甦：**租金及相關收入(包括合營公司及聯營公司)總額為人民幣15.7億元，按年強勁增長32%。自2020年第三季起，本集團的零售物業整體銷售額明顯復甦。2021年6月的整體銷售額達到2020年同期水平的149%。期內辦公樓物業組合的出租率穩步上升，截至2021年6月平均達到90%。
- 物業銷售額按年增長62.4倍：**太平橋翠湖五集(第118號地塊)及武漢天地雲廷二期(第B10號地塊)作出貢獻，帶動2021年上半年的物業銷售收入大增62.4倍至人民幣102.14億元。
- 維持穩健資產狀況：**淨資產負債率維持在45%，處於非常穩健的水平，與2020年12月31日的水平(45%)相同。現金及銀行存款共達人民幣143.67億元。我們預期會繼續審慎管理資產負債表。



- 宣派中期股息：**考慮到本集團的財務狀況及溢利有所改善，董事會決定建議派付2021年中期股息每股港幣3.6仙(2020年上半年：無)。
- 可持續發展策略的主要成就：**2021年3月，本集團成為中國內地第一個支持科學碳目標倡議(SBTi)的發展商，致力將全球溫度升幅控制在2°C以下。我們亦成功發行首批可持續發展掛鈎債券，債券於2026年6月到期，票息5.50厘，本金總額4億美元。此項交易標誌著本公司在綠色可持續融資之路上的又一里程碑。

瑞安房地產以位於上海市中心黃金地段的物業組合為後盾，是中國領先的房地產開發商、業主及資產管理公司，以商業物業為重點。我們相信，透過設計、開發及管理獨樹一幟的辦公樓及商場，能夠創造長遠價值。我們秉持「輕資產策略」，得以大大提升集團的財務實力、分散資本基礎，以及投資把握更多新機遇，並將大大促進集團的策略性轉型。同時，自瑞安房地產創立以來，可持續發展理念早已深深植根於企業基因之中，我們一直致力保護環境、保育及活化文化遺產，以及創建及維繫充滿活力的社區。



我們的願景是成為建設可持續城市社區的先驅。可持續發展理念已是集團業務策略中不可或缺的一部分，我們採用「以人為本」的可持續發展方針，設計及建設整體規劃的社區，在可持續發展方面的卓績廣受認同。

2021年上半年的主要成就

- 2021年上半年，本集團錄得合約銷售額人民幣121億元，按年上升95%，其中包括於1月推出的中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)首批單位、於去年10月推出的上海蟠龍天地首批單位，有關項目於2021年上半年的合約銷售額共約人民幣70億元。截至2021年6月30日，人民幣18億元的已認購銷售額預計於2021年下半年及之後轉為合約物業銷售額。
- 商業物業組合租金收入增長強勁。合營公司及聯營公司所持物業於2021年上半年的租金及相關收入總額按年增加32%至人民幣15.7億元，其中73%的租金及相關收入來自上海的物業組合。值得注意的是，旗艦項目上海太平橋的表現尤其出色，錄得租金及相關收入增長44%至人民幣3.59億元。
- 本集團與上海永業企業(集團)有限公司以50/50的比例成立合營公司，於上海市黃浦區的土地上進行房地產開發項目。該等土地包括122-1地塊、122-2地塊及122-3地塊，地盤面積合共約為24,000平方米，將主要用於涵蓋住宅、商業及配套設施的綜合用途發展，估計總建築面積為99,600平方米。透過該發展計劃，本公司能夠進一步擴大在世界知名的上海新天地的版圖。
- 2021年3月，瑞安房地產成為中國內地第一個支持科學碳目標倡議(SBTi)的發展商，致力將全球溫度升幅控制在2°C以下。2021年6月29日，本集團根據可持續發展掛鉤債券框架，成功發行首批4億美元的可持續發展掛鉤債券，目標是藉此於2024年之前將範疇1和範疇2溫室氣體排放強度(每平方米)從2019年的基準水平降低25%。



上海商業物業市場領導者

本集團目前於上海持有及管理作零售及辦公樓用途的總建築面積達172萬平方米(「上海物業組合」)，當中佔63%作收租用途的總建築面積已經竣工，而餘下面積則處於發展階段。本集團現在擁有上海最大的辦公樓/零售物業組合之一。截至2021年6月30日，上海物業組合的資產價值總額約為人民幣790億元。本集團應佔資產價值總額約為人民幣460億元，佔物業組合的58%實質權益。

下表呈列截至2021年6月30日集團物業組合的發展狀況、資產價值及擁有權。

| 項目                                 | 辦公樓<br>建築面積<br>平方米 | 零售<br>建築面積<br>平方米 | 總計<br>建築面積<br>平方米 | 應佔<br>建築面積<br>平方米 | 截至2021年<br>6月30日<br>資產價值<br>人民幣十億元 | 擁有權<br>百分比       |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|------------------|
| <strong>已落成物業</strong>             |                    |                   |                   |                   |                                    |                  |
| 上海新天地、<br>新天地時尚I及II、<br>新天地廣場、瑞安廣場 | 36,000             | 104,000           | 140,000           | 128,100           | 12.60                              | 100%/99%/80%/80% |
| 虹橋天地                               | 93,000             | 170,000           | 263,000           | 263,000           | 8.95                               | 100%             |
| 上海瑞虹新城                             | 12,000             | 294,000           | 306,000           | 151,500           | 9.17                               | 49.5%            |
| 上海創智天地                             | 186,000            | 67,000            | 253,000           | 117,300           | 8.49                               | 44.27%/50.49%    |
| INNO 創智                            | 41,000             | 4,000             | 45,000            | 45,000            | 1.46                               | 100%             |
| 企業天地5號、湖濱道                         | 52,000             | 27,000            | 79,000            | 35,200            | 6.60                               | 44.55%           |
| 小計                                 | 420,000            | 666,000           | 1,086,000         | 740,100           | 47.27                              |                  |
| <strong>土地及發展中項目</strong>          |                    |                   |                   |                   |                                    |                  |
| <strong>上海太平橋</strong>             |                    |                   |                   |                   |                                    |                  |
| 第123、124及132號地塊                    | 192,000            | 84,000            | 276,000           | 69,000            | 18.33                              | 25%              |
| <strong>上海瑞虹新城</strong>            |                    |                   |                   |                   |                                    |                  |
| 瑞虹天地第167B號地塊                       | 107,000            | 12,000            | 119,000           | 58,300            | 4.33                               | 49%              |
| 瑞虹企業天地                             | 135,000            | –                 | 135,000           | 66,800            | 5.87                               | 49.5%            |
| 上海鴻壽坊                              | 48,000             | 14,000            | 62,000            | 62,000            | 2.12                               | 100%             |
| 上海蟠龍天地                             | –                  | 44,000            | 44,000            | 35,200            | 0.64                               | 80%              |
| 小計                                 | 482,000            | 154,000           | 636,000           | 291,300           | 31.29                              |                  |
| 總計                                 | 902,000            | 820,000           | 1,722,000         | 1,031,400         | 78.56                              |                  |



## 投資物業表現

### 投資物業的租金及相關收入及出租率

下表為2021年上半年及2020年上半年投資物業的租金可供出租建築面積及相關收入及出租率的分析：

| 項目                          | 產品        | 可供出租<br>建築面積                 | 租金及相關收入<br>人民幣百萬元 |              | 變動         | 出租率                     |                  | 變動  |
|-----------------------------|-----------|------------------------------|-------------------|--------------|------------|-------------------------|------------------|-----|
|                             |           |                              | 2021年<br>上半年      | 2020年<br>上半年 |            | 2021年<br>6月30日          | 2020年<br>12月31日  |     |
|                             |           | 平方米                          |                   |              | %          |                         |                  | 百分點 |
| <b>上海太平橋</b>                |           |                              |                   |              |            |                         |                  |     |
| 上海新天地及新天地時尚I                | 辦公樓/零售    | 54,000 <sup>1</sup>          | <b>232</b>        | 123          | 89%        | <b>99%</b>              | 97%              | 2   |
| 新天地時尚II                     | 零售        | 26,000                       | <b>36</b>         | 43           | (16%)      | <b>74%</b> <sup>2</sup> | 83% <sup>2</sup> | (9) |
| 瑞安廣場及<br>新天地廣場              | 辦公樓/零售    | 53,000                       | <b>91</b>         | 84           | 8%         | <b>97%</b>              | 89%              | 8   |
| <b>虹橋天地</b>                 | 辦公樓/零售    | 263,000                      | <b>240</b>        | 216          | 11%        | <b>97%</b>              | 94%              | 3   |
| <b>上海創智天地</b>               | 辦公樓/零售/酒店 | 247,000                      | <b>256</b>        | 215          | 19%        | <b>96%</b>              | 94%              | 2   |
| <b>INNO創智</b>               | 辦公樓/零售    | 45,000                       | <b>32</b>         | 18           | 78%        | <b>87%</b>              | 84%              | 3   |
| <b>武漢天地</b>                 | 零售        | 238,000                      | <b>178</b>        | 132          | 35%        | <b>88%</b>              | 89%              | (1) |
| <b>佛山嶺南天地</b>               | 辦公樓/零售    | 142,000                      | <b>133</b>        | 121          | 10%        | <b>94%</b>              | 94%              | —   |
| <b>重慶天地</b>                 | 零售        | 131,000 <sup>3</sup>         | <b>37</b>         | 25           | 48%        | <b>92%</b>              | 85%              | 7   |
| <b>南京INNO未來城</b>            | 辦公樓/零售    | 16,000                       | <b>12</b>         | 10           | 20%        | <b>91%</b>              | 85%              | 6   |
| <b>綜合租金及相關收入</b>            |           | <b>1,215,000</b>             | <b>1,247</b>      | <b>987</b>   | <b>26%</b> |                         |                  |     |
| <b>上海瑞虹新城<sup>4</sup></b>   |           |                              |                   |              |            |                         |                  |     |
| (被分類為合營公司收入)                | 零售        | 111,000                      | <b>97</b>         | 75           | 29%        | <b>82%</b>              | 85%              | (3) |
| <b>上海太平橋</b>                |           |                              |                   |              |            |                         |                  |     |
| 企業天地5號、湖濱道 <sup>5</sup>     | 辦公樓/零售    | 79,000                       | <b>169</b>        | 130          | 30%        | <b>88%</b>              | 91%              | (3) |
| <b>南京國際金融中心<sup>6</sup></b> |           |                              |                   |              |            |                         |                  |     |
| (被分類為合營公司收入)                | 辦公樓/零售    | 87,000                       | <b>57</b>         | —            | —          | <b>66%</b>              | —                | —   |
| <b>總計</b>                   |           | <b>1,492,000<sup>7</sup></b> | <b>1,570</b>      | <b>1,192</b> | <b>32%</b> |                         |                  |     |

附註：

1 合共15,000平方米的可供出租建築面積自2019年3月起實施資產提升計劃，並已於2020年11月重新開業。

2 出租率下跌是由於為準備實施2021年資產提升計劃工程而安排原有租戶退租。

3 總建築面積31,000平方米的企業天地8號零售商場正進行重新定位及租戶提升項目。

4 本集團持有該物業49.5%的實質權益。2021年上半年及2020年上半年本集團應佔租金及相關收入分別為人民幣4,800萬元及人民幣3,700萬元。

5 企業天地5號的收購於2019年6月20日完成。本集團持有該物業44.55%的實質權益。2021年上半年及2020年上半年本集團應佔租金及相關收入分別為人民幣7,500萬元及人民幣5,800萬元。

6 南京國際金融中心的收購於2021年2月完成。本集團持有該物業50%的實質權益。2021年上半年本集團應佔租金及相關收入為人民幣2,900萬元。

7 位於上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地合共15,000平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

於2021年上半年，本集團的綜合租金及相關收入為人民幣12.47億元，較2020年上半年的人民幣9.87億元增加26%，原因是經歷2020年上半年新冠疫情的衝擊及向零售租戶提供租金寬減及其他紓困措施後，本集團商業物業資產的表現逐漸回升。

2021年上半年，物業組合（包括合營公司及聯營公司所持物業）所產生的租金及相關收入總額按年增加32%至人民幣15.7億元，其中73%的租金及相關收入來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

### 主要項目業績表現

**上海太平橋**的租金及相關收入增加44%至人民幣3.59億元，表現強勁歸因於客流量及零售額上升，加上新天地時尚I完成資產提升計劃及重新定位後，已於2020年11月進行試業，表現良好。此外，本集團的一系列租戶升級項目帶來了不少新租戶，例如Butterful&Creamorous、Qeelin、Le Templer等。

**虹橋天地及創智天地**於2021年上半年的租金及相關收入均高於2020年上半年，分別錄得11%及19%的增幅。增長歸因於期內客流量和零售額有所增長，以及續租租金上升。總建築面積為45,000平方米的**INNO創智**於2021年上半年貢獻的租金及相關收入為人民幣3,200萬元，截至2021年6月底的最新出租率為87%。

整體而言，**武漢天地**的租金及相關收入為人民幣1.78億元，而2020年上半年則為人民幣1.32億元。經歷去年新冠疫情的打擊後，武漢天地的租金及相關收入較2020年同期強勁增長35%。整體出租率為88%，保持平穩。

**佛山嶺南天地**錄得租金及相關收入人民幣1.33億元，較2020年上半年增長10%。截至2021年6月30日，「**嶺南站**」購物商場的出租率維持於98%，而嶺南天地的整體出租率則為88%。佛山嶺南天地三期於2020年6月試業，對2021年上半年租金及相關收入帶來貢獻。

**重慶天地**租金及相關收入於2021年上半年上升。重慶天地零售商場的出租率為99%，而**企業天地6號及7號零售商場**（第B12-3號地塊零售）的出租率則為81%。**企業天地8號零售商場**（第B12-4號地塊零售）完成重新定位後，亦已開始招租。

本集團目前於南京有兩個輕資產管理項目。**南京INNO未來城**是一個以辦公樓為主的發展項目，總建築面積為16,000平方米，由本集團根據與第三方業主訂立的長期租約提供管理服務。該物業於2018年開始營運，截至2021年6月底的出租率為91%。**南京百子亭**的總建築面積為48,000平方米，是一個以零售和文化設施為主的項目。



## 投資物業組合估值

於2021年6月30日，以公平值計價的已落成及發展中投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣500.42億元，相應的總建築面積為1,949,500平方米。2021年上半年，該物業組合的整體公平值上升人民幣1,000萬元。位於上海、武漢、佛山、重慶和南京的物業分別佔賬面值的67%、13%、17%、3%及0.2%。

下表為截至2021年6月30日以公平值計價的投資物業的賬面值及2021年上半年公平值變動的匯總：

| 項目                    | 可供出租<br>建築面積                 | 2021年上半年<br>公平值增加<br>/(減少) | 2021年<br>6月30日<br>賬面值 | 公平值增加<br>/(減少)<br>佔賬面值 | 本集團<br>應佔賬面值  |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
|                       | 平方米                          | 人民幣百萬元                     | 人民幣百萬元                | %                      | 人民幣百萬元        |
| <b>以公平值計價的已落成投資物業</b> |                              |                            |                       |                        |               |
| 上海太平橋                 |                              |                            |                       |                        |               |
| 上海新天地及新天地時尚I及II       | 80,000                       | 31                         | 7,915                 | 0.4%                   | 7,896         |
| 瑞安廣場(辦公樓)及新天地廣場       | 53,000                       | (78)                       | 4,096                 | (1.9%)                 | 3,317         |
| 虹橋天地                  | 263,000                      | 28                         | 8,946                 | 0.3%                   | 8,946         |
| 上海創智天地                | 247,000                      | 22                         | 8,293                 | 0.3%                   | 3,832         |
| INNO 創智               | 45,000                       | 1                          | 1,460                 | 0.1%                   | 1,460         |
| 上海瑞虹新城                | 500                          | —                          | 8                     | —                      | 8             |
| 武漢天地                  | 238,000                      | 33                         | 6,461                 | 0.5%                   | 6,461         |
| 佛山嶺南天地                | 142,000                      | 13                         | 4,134                 | 0.3%                   | 4,134         |
| 重慶天地                  | 131,000                      | 10                         | 1,541                 | 0.6%                   | 1,525         |
| <b>小計</b>             | <b>1,199,500</b>             | <b>60</b>                  | <b>42,854</b>         | <b>0.1%</b>            | <b>37,579</b> |
| <b>以公平值計價的發展中投資物業</b> |                              |                            |                       |                        |               |
| 上海蟠龍天地                | 44,000                       | 19                         | 635                   | 3.0%                   | 508           |
| 上海鴻壽坊                 | 62,000                       | 3                          | 2,117                 | 0.1%                   | 2,117         |
| 佛山第A號地塊               | 254,000                      | (33)                       | 1,888                 | (1.7%)                 | 1,888         |
| 佛山第B/C號地塊             | 374,000                      | (34)                       | 2,450                 | (1.4%)                 | 2,450         |
| <b>小計</b>             | <b>734,000</b>               | <b>(45)</b>                | <b>7,090</b>          | <b>(0.6%)</b>          | <b>6,963</b>  |
| <b>投資物業 — 使用權資產分租</b> |                              |                            |                       |                        |               |
| 南京INNO未來城             | 16,000                       | (5)                        | 98                    | (5.1%)                 | 98            |
| <b>總計</b>             | <b>1,949,500<sup>1</sup></b> | <b>10</b>                  | <b>50,042</b>         | <b>0.02%</b>           | <b>44,640</b> |

附註：

1 經營酒店及自用物業於中期簡明綜合財務狀況表上被分類為物業及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。

## 物業銷售表現

### 已確認物業銷售

於2021年上半年，已確認物業銷售總額為人民幣149.21億元(經扣除適用稅項)。增幅主要來自交付的太平橋翠湖五集(第118號地塊)、瑞虹新城天悅郡庭(第1號地塊)及武漢天地雲廷二期(第B10號地塊)。隨著上海地區高單價項目錄得的已確認銷售額增加，平均售價(不包括停車場)較2020年上半年上升12%至每平方米人民幣56,900元。

下表呈列各項目於2021年上半年及2020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                        | 2021年上半年           |            |                   | 2020年上半年   |            |                   |
|---------------------------|--------------------|------------|-------------------|------------|------------|-------------------|
|                           | 銷售收入               | 已售<br>建築面積 | 平均售價 <sup>1</sup> | 銷售收入       | 已售<br>建築面積 | 平均售價 <sup>1</sup> |
|                           | 人民幣<br>百萬元         | 平方米        | 人民幣元<br>/平方米      | 人民幣<br>百萬元 | 平方米        | 人民幣元<br>/平方米      |
| 上海太平橋                     |                    |            |                   |            |            |                   |
| 住宅(第118號地塊)               | 5,935              | 39,500     | 164,500           | —          | —          | —                 |
| 上海瑞虹新城                    |                    |            |                   |            |            |                   |
| 住宅(第2號地塊)                 | —                  | —          | —                 | 65         | 700        | 98,600            |
| 住宅(第1號地塊)                 | 3,006              | 29,900     | 109,600           | —          | —          | —                 |
| 零售                        | —                  | —          | —                 | 42         | 500        | 88,000            |
| 武漢天地                      |                    |            |                   |            |            |                   |
| 住宅                        | 4,073              | 103,900    | 43,000            | —          | —          | —                 |
| 武漢光谷創新天地                  |                    |            |                   |            |            |                   |
| 住宅                        | 67                 | 4,500      | 16,200            | —          | —          | —                 |
| 佛山嶺南天地                    |                    |            |                   |            |            |                   |
| 住宅                        | 171                | 7,400      | 25,300            | 2          | 100        | 20,000            |
| 零售                        | 11                 | 1,400      | 8,600             | —          | —          | —                 |
| 重慶天地                      |                    |            |                   |            |            |                   |
| 住宅                        | 1,594 <sup>2</sup> | 98,100     | 21,600            | —          | —          | —                 |
| 辦公樓及零售                    | 15                 | 1,000      | 16,700            | 39         | 1,800      | 23,300            |
| 小計                        | 14,872             | 285,700    | 56,900            | 148        | 3,100      | 50,600            |
| 停車場                       | 49                 |            |                   | 117        |            |                   |
| 小計                        | 14,921             | 285,700    | 57,100            | 265        | 3,100      | 87,100            |
| 確認為：                      |                    |            |                   |            |            |                   |
| — 本集團收入之物業銷售 <sup>3</sup> | 10,214             |            |                   | 161        |            |                   |
| — 聯營公司收入                  | 4,640              |            |                   | 104        |            |                   |
| — 合營公司收入                  | 67                 |            |                   | —          |            |                   |
| 總計                        | 14,921             |            |                   | 265        |            |                   |

附註：

1 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅款之前的銷售收入總額。

2 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。住宅銷售額人民幣15.94億元、配套零售空間銷售額人民幣1,100萬元及停車場銷售額人民幣2,900萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於2021年上半年被確認為聯營公司收入。本集團持有該合作物業組合19.8%的權益。

3 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「收入」。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、認購銷售及鎖定銷售

本集團於2021年上半年的合約物業銷售額達人民幣121.15億元，較2020年上半年的人民幣62.22億元增長95%，其中住宅物業銷售佔98%，餘下為商業物業銷售。增幅主要是由於中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)及上海蟠龍天地錄得強勁的銷售業績。視乎發展項目的最新施工進度及政府審批預售的時間，本集團預期2021年下半年將推出更多住宅物業發展項目。2021年上半年物業銷售的平均售價為每平方米人民幣51,400元，2020年上半年則為每平方米人民幣64,200元，減少主要由於項目組合的變動。於2020年上半年，平均售價較高的上海項目佔合約物業銷售額的比例較高。

截至2021年6月30日：

- i) 認購銷售總額為人民幣18.21億元，其中人民幣14.61億元來自中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- ii) 待於2021年下半年及以後交付客戶並確認為收入的鎖定銷售總額為人民幣175億元。

下表為2021年上半年及2020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                         | 2021年上半年      |                |               | 2020年上半年     |               |               |
|----------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|                            | 合約銷售          | 已售<br>建築面積     | 平均售價          | 合約銷售         | 已售<br>建築面積    | 平均售價          |
|                            | 人民幣<br>百萬元    | 平方米            | 人民幣元<br>/平方米  | 人民幣<br>百萬元   | 平方米           | 人民幣元<br>/平方米  |
| 住宅物業銷售：                    |               |                |               |              |               |               |
| 上海太平橋                      | 968           | 5,700          | 169,800       | 470          | 2,650         | 177,400       |
| 上海瑞虹新城(第7號地塊) <sup>1</sup> | 4,193         | 36,500         | 114,900       | —            | —             | —             |
| 上海瑞虹新城(第1號地塊) <sup>1</sup> | 599           | 5,500          | 108,900       | 3,632        | 34,100        | 106,500       |
| 上海蟠龍天地                     | 2,849         | 46,400         | 61,400        | —            | —             | —             |
| 武漢天地                       | —             | —              | —             | 1,344        | 28,950        | 46,400        |
| 武漢光谷創新天地                   | 848           | 38,000         | 22,300        | 4            | 200           | 20,000        |
| 佛山嶺南天地                     | 71            | 2,800          | 25,400        | 329          | 13,300        | 24,700        |
| 重慶天地 <sup>2</sup>          | 2,300         | 95,700         | 29,300        | 278          | 16,600        | 20,400        |
| 停車場                        | 46            | —              | —             | 107          | —             | —             |
| <b>小計</b>                  | <b>11,874</b> | <b>230,600</b> | <b>51,500</b> | <b>6,164</b> | <b>95,800</b> | <b>64,300</b> |
| 商業物業銷售：                    |               |                |               |              |               |               |
| 上海瑞虹新城                     | 185           | 2,100          | 88,100        | 44           | 500           | 88,000        |
| 佛山嶺南天地                     | 12            | 1,400          | 8,600         | —            | —             | —             |
| 重慶天地                       | 44            | 1,700          | 25,900        | 14           | 600           | 23,300        |
| <b>小計</b>                  | <b>241</b>    | <b>5,200</b>   | <b>46,300</b> | <b>58</b>    | <b>1,100</b>  | <b>52,700</b> |
| <b>總計</b>                  | <b>12,115</b> | <b>235,800</b> | <b>51,400</b> | <b>6,222</b> | <b>96,900</b> | <b>64,200</b> |

附註：

1 本集團持有該物業49.5%的權益。

2 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套內建築面積呈列。重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的一個項目。本集團持有該合作物業組合19.8%的權益。



## 2021年下半年及之後可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於2021年下半年及之後可供銷售及預售的住宅物業建築面積約387,300平方米，涵蓋本集團七個項目：

| 項目             | 產品 | 2021年下半年及之後可供銷售及預售的物業 |              |               |
|----------------|----|-----------------------|--------------|---------------|
|                |    | 建築面積<br>平方米           | 本集團權益<br>百分比 | 應佔建築面積<br>平方米 |
| 上海太平橋第118號地塊   | 高層 | 36,800                | 99%          | 36,400        |
| 上海瑞虹新城第7號地塊    | 高層 | 124,700               | 49.50%       | 61,700        |
| 上海瑞虹新城第167A號地塊 | 高層 | 46,700                | 49%          | 22,900        |
| 上海蟠龍天地         | 高層 | 75,700                | 80%          | 60,600        |
| 武漢天地           | 高層 | 4,200                 | 100%         | 4,200         |
| 武漢光谷創新天地       | 高層 | 47,800                | 50%          | 23,900        |
| 佛山嶺南天地         | 高層 | 100                   | 100%         | 100           |
| 重慶天地           | 高層 | 51,300                | 19.80%       | 10,200        |
| 總計             |    | 387,300               |              | 220,000       |

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。

下文進一步說明位於上海、武漢、佛山及重慶各項目的發展進度及落成時間。





## 物業發展

### 發展中的住宅物業

**上海太平橋** — 翠湖五集(第118號地塊)於2021年5月竣工，有40,000平方米的總建築面積將作住宅用途。本集團於2020年6月24日推出首批單位預售，總建築面積為40,000平方米，已於2021年上半年交付並確認收入總額人民幣59億元。本集團計劃於2021年下半年推出餘下一批單位作合約銷售。

**上海瑞虹新城** — 天悅郡庭(第1號地塊)總建築面積107,000平方米將作住宅用途，3,000平方米將作為零售店舖。本集團於2019年12月底推出首批單位預售，並於2021年上半年錄得人民幣7.84億元的合約銷售額。截至2021年6月30日，所有單位均已訂約或被認購。2021年上半年交付的總建築面積為30,000平方米。中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)總建築面積161,000平方米將作住宅用途，2,000平方米將作為零售店舖，首批240個預售單位於2021年1月推出，於2021年上半年錄得人民幣42億元的合約銷售額。

**上海蟠龍天地** — 第6及11號地塊的建築工程已於2020年3月展開，有160,000平方米的可供銷售建築面積將作住宅用途。本集團於2020年10月推出首批單位預售，總建築面積為94,800平方米，2020年及2021年上半年合約銷售額分別為人民幣29億元及人民幣28億元，定於2021年下半年開始交付。第5號地塊於2020年11月動工，計劃於2021年下半年預售。

**武漢天地** — 雲廷二期(第B10號地塊)已發展為總建築面積114,000平方米的高層住宅公寓。總建築面積27,500平方米於2018年底推出預售後，另52,500平方米亦於2019年推售，餘下34,000平方米則於2020年4月底推售，推出當日錄得逾人民幣16億元的物業銷售額。2021年上半年確認收入總額人民幣41億元。

**武漢光谷創新天地** — 該地塊於2017年購入。第二期(第R5號地塊)可供銷售建築面積111,000平方米，於2021年上半年推出新一批為數127個單位進行預售，期內錄得合約銷售額人民幣8億元。

**佛山嶺南天地** — 怡庭(第13a號地塊)自2019年底起推出預售，總建築面積50,000平方米作住宅用途，總建築面積1,000平方米則作為零售空間。2020年交付的總建築面積為41,900平方米，餘下7,400平方米已於2021年上半年交付。

**重慶** — 翡翠雲階(第B13號地塊)第一期總建築面積98,000平方米已經竣工並完成交付。總建築面積為153,000平方米的翡翠雲階第二期、總建築面積為176,000平方米的錦繡濱江(第B5及B10號地塊)及總建築面積為72,000平方米的翡翠湖山(第B24-6號地塊)正處於施工階段。本集團持有該合作物業組合19.8%的權益。

### 發展中的商業物業

**上海太平橋** — 太平洋新天地商業中心(第123、第124及第132號地塊)於2019年9月舉行動土儀式。該等地塊將發展為一個商業綜合項目，包括三幢總建築面積為192,000平方米的甲級辦公樓及一個以步行街風格設計、總建築面積為84,000平方米的全天候商場。辦公樓按計劃將於2022年至2023年間分階段落成，而購物中心則計劃於2023年交付。本集團持有該發展項目25%的權益。

**上海瑞虹新城** — 瑞虹天地第10號地塊於2017年展開建築工程，將發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為147,000平方米的甲級辦公樓(名為瑞虹企業天地)及一座總建築面積為183,000平方米的購物商場(名為太陽宮)。該購物商場已經竣工，定於9月試業。辦公樓已於2021年7月竣工。

**上海鴻壽坊** — 本集團於2019年購入位於上海普陀區鴻壽坊的一幅商業用地，辦公樓和零售用途的總建築面積分別為48,000平方米及14,000平方米。建築工程於2020年下半年展開，計劃於2022年竣工。本集團持有該地塊100%的權益。

**武漢天地** — 總建築面積為160,000平方米的第A1號地塊寫字樓正處於施工階段，項目計劃於2021年下半年落成。

作為審慎提示，實際的竣工日期及推出日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動等因素影響。本集團根據政府政策的轉變作出調整，預先規劃其項目工程，同時落實營運調整，務求加速物業周轉和提升發展效率。本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。







## 土地儲備

截至2021年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積為840萬平方米，包括610萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及230萬平方米的會所、停車場和其他設施。這些發展項目合共12個，分佈於中國五個主要城市——上海、武漢、佛山、重慶及南京的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為390萬平方米。在610萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約190萬平方米已經落成並持有作銷售及/或投資用途。約230萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的190萬平方米則持有作日後發展用途。

本集團於2021年2月與高富諾聯合收購南京一項甲級多用途地標式物業，各佔50%的權益。該物業包括一幢45層甲級辦公樓、一幢7層零售商場，以及278個地下停車位，總建築面積為118,000平方米。

作為審慎提示，上述地塊的實際落成日期及拆遷費用將取決於政府法規的變動、與相關方的洽談等因素並受其影響。上述僅代表截至報告年度的最佳估計。

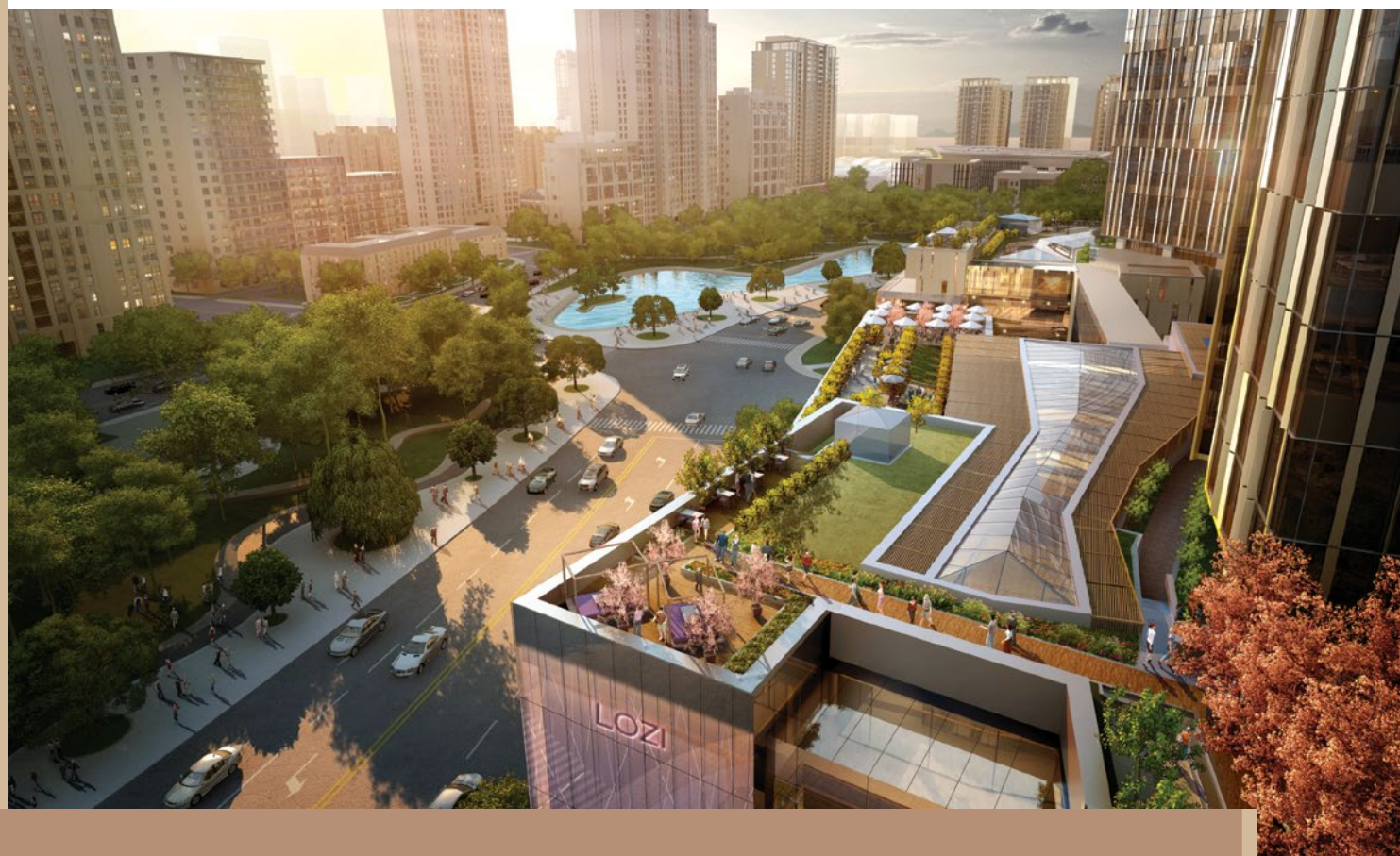


於2021年6月30日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

| 概約/估計<br>可出租及可供銷售建築面積 |           |           |           |              |           |                     |           | 本集團<br>權益           | 應佔可供<br>出租及<br>可供銷售<br>建築面積 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|-----------------------------|
| 項目                    | 住宅        | 辦公樓       | 零售        | 酒店/<br>服務式公寓 | 小計        | 會所、<br>停車場及<br>其他設施 | 總計        |                     |                             |
|                       | 平方米       | 平方米       | 平方米       | 平方米          | 平方米       | 平方米                 | 平方米       |                     |                             |
| 已落成物業：                |           |           |           |              |           |                     |           |                     |                             |
| 上海太平橋                 | 1,000     | 88,000    | 131,000   | —            | 220,000   | 92,000              | 312,000   | 99.00% <sup>1</sup> | 164,000                     |
| 上海瑞虹新城                | 4,000     | 12,000    | 297,000   | —            | 313,000   | 248,000             | 561,000   | 99.00% <sup>2</sup> | 155,000                     |
| 上海創智天地                | —         | 164,000   | 67,000    | 22,000       | 253,000   | 142,000             | 395,000   | 44.27% <sup>3</sup> | 117,000                     |
| 虹橋天地                  | —         | 93,000    | 170,000   | —            | 263,000   | 72,000              | 335,000   | 100.00%             | 263,000                     |
| INNO 創智               | —         | 41,000    | 4,000     | —            | 45,000    | 18,000              | 63,000    | 100.00%             | 45,000                      |
| 武漢天地                  | 10,000    | —         | 238,000   | —            | 248,000   | 279,000             | 527,000   | 100.00%             | 248,000                     |
| 武漢光谷創新天地              | 114,000   | —         | 3,000     | —            | 117,000   | 104,000             | 221,000   | 50.00%              | 59,000                      |
| 佛山嶺南天地                | 2,000     | 16,000    | 158,000   | 43,000       | 219,000   | 152,000             | 371,000   | 100.00%             | 219,000                     |
| 重慶天地                  | —         | —         | 135,000   | —            | 135,000   | 273,000             | 408,000   | 99.00% <sup>4</sup> | 130,000                     |
| 南京國際金融中心              | —         | 72,000    | 15,000    | —            | 87,000    | 18,000              | 105,000   | 50.00%              | 44,000                      |
| 小計                    | 131,000   | 486,000   | 1,218,000 | 65,000       | 1,900,000 | 1,398,000           | 3,298,000 |                     | 1,444,000                   |
| 發展中物業：                |           |           |           |              |           |                     |           |                     |                             |
| 上海太平橋                 | 38,000    | 192,000   | 84,000    | —            | 314,000   | 138,000             | 452,000   | 99.00% <sup>5</sup> | 107,000                     |
| 上海瑞虹新城                | 247,000   | 135,000   | 3,000     | —            | 385,000   | 94,000              | 479,000   | 49.50% <sup>6</sup> | 190,000                     |
| 上海蟠龍天地                | 259,000   | —         | 44,000    | 4,000        | 307,000   | 129,000             | 436,000   | 80.00%              | 246,000                     |
| 上海鴻壽坊                 | —         | 48,000    | 14,000    | —            | 62,000    | 22,000              | 84,000    | 100.00%             | 62,000                      |
| 武漢天地                  | 72,000    | 160,000   | 1,000     | —            | 233,000   | 62,000              | 295,000   | 100.00%             | 233,000                     |
| 武漢光谷創新天地              | 36,000    | 119,000   | 14,000    | —            | 169,000   | 78,000              | 247,000   | 50.00%              | 85,000                      |
| 佛山嶺南天地                | —         | —         | 1,000     | —            | 1,000     | —                   | 1,000     | 100.00%             | 1,000                       |
| 重慶天地                  | 291,000   | 258,000   | 205,000   | 26,000       | 780,000   | 374,000             | 1,154,000 | 19.80%              | 154,000                     |
| 南京國際金融中心              | —         | —         | 13,000    | —            | 13,000    | —                   | 13,000    | 50.00%              | 7,000                       |
| 小計                    | 943,000   | 912,000   | 379,000   | 30,000       | 2,264,000 | 897,000             | 3,161,000 |                     | 1,085,000                   |
| 日後發展物業：               |           |           |           |              |           |                     |           |                     |                             |
| 上海太平橋                 | 81,000    | —         | —         | —            | 81,000    | 19,000              | 100,000   | 50.00%              | 41,000                      |
| 上海瑞虹新城                | —         | 107,000   | 12,000    | —            | 119,000   | 39,000              | 158,000   | 49.00%              | 58,000                      |
| 武漢天地                  | 39,000    | 70,000    | 3,000     | —            | 112,000   | —                   | 112,000   | 100.00%             | 112,000                     |
| 武漢光谷創新天地              | 175,000   | 366,000   | 333,000   | —            | 874,000   | —                   | 874,000   | 50.00%              | 437,000                     |
| 佛山嶺南天地                | 28,000    | 450,000   | 107,000   | 80,000       | 665,000   | —                   | 665,000   | 100.00%             | 665,000                     |
| 重慶天地                  | —         | —         | 65,000    | —            | 65,000    | —                   | 65,000    | 19.80%              | 13,000                      |
| 小計                    | 323,000   | 993,000   | 520,000   | 80,000       | 1,916,000 | 58,000              | 1,974,000 |                     | 1,326,000                   |
| 總計土地儲備建築面積            | 1,397,000 | 2,391,000 | 2,117,000 | 175,000      | 6,080,000 | 2,353,000           | 8,433,000 |                     | 3,855,000                   |

附註：

- 1 本集團持有餘下地塊99.00%的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場(包括新天地廣場)、瑞安廣場第15層、企業天地5號和第116號地塊，本集團分別擁有100.00%、80.00%、100.00%、44.55%及98.00%的實質權益。
- 2 本集團持有餘下地塊99.00%的實質權益，惟在瑞虹坊3區、星星堂、月亮灣、太陽宮及天悅郡庭，本集團擁有49.50%的實質權益。
- 3 本集團持有餘下地塊44.27%的實質權益，惟在上海創智天地第311號地塊持有50.49%的實質權益。
- 4 本集團持有餘下地塊99.00%的實質權益，惟在第B13、B14及B15號地塊持有19.80%的實質權益。
- 5 本集團持有第118號地塊(作住宅用途)99.00%的實質權益，惟在第123、124及132號地塊(作辦公樓及零售用途)則持有25.00%的權益。
- 6 本集團持有第10號地塊(作辦公樓用途)和第7號地塊(作住宅用途)49.50%的實質權益，在第167A號地塊(作住宅用途)則持有49.00%的權益。



## 市場展望

2021年上半年，在發達國家推行積極財政政策及快速推進疫苗接種的支持下，全球經濟從疫情引發的衰退中反彈。然而，由於疫苗分配不均及新冠變異成更高傳染力的病毒株，群體免疫及恢復國際旅行的進程將被推遲。同時，鑒於全球債務水平高企，經濟復甦將更易受到政策收緊及加息的影響，脆弱的供應鏈及通脹壓力亦構成經濟復甦的阻力。在此背景下，世界銀行估計經濟在近期將維持復甦，預測全球GDP在2020年收縮3.4%後，今年將回升至5.6%。

中國採取嚴格的檢測及檢疫措施，防止旅客入境後在本土傳播新冠病毒。上半年，強勁的出口及房地產投資帶動GDP增速上升至12.7%。在「十四五」規劃期間，中國將採用「雙循環」戰略，支持本土消費及自主創新。政府將推動環保及高質量發展，致力實現2030年碳達峰及2060年碳中和的目標。中國人民銀行於7月下調銀行存款準備金率50個基點，以紓解中小企業資金短缺，助力2021年經濟實現8.5%增長。

上半年住宅市場強勁反彈，全國銷售面積及銷售收入分別增長29.4%及41.9%。儘管平均住房按揭利率於年中升至5.3%以上，但置業情緒仍保持積極。為防止住房市場過熱，一些城市收緊了預售許可證的簽發，並加強對房地產融資監督。繼2020年實施「三道紅線」政策降低發展商槓桿後，政府於22個試點城市實施「集中供地」，旨在阻止惡性競爭引致土地價格大幅上升。在政策環境趨緊及新冠疫情偶爾爆發的形勢下，預計市場情緒在下半年將有所冷卻。在過去十年，中國城鎮化率上升了14.2%，從2010年的49.7%攀升至2020年的63.9%。農村居民前往大灣區、長三角、京津冀及中西部尋求發展機會的趨勢，在目前戶籍制度改革的背景下仍將持續。

2021年上半年，受益於科技、貿易及金融服務業的帶動，辦公樓租賃需求已從疫情引致的衰退中穩步恢復。仲量聯行的資料顯示，第二季度上海甲級辦公樓租賃活動有所上升，非核心及中央商務區的租金按季分別上升0.7%及0.3%。中國「十四五」規劃期間以數字化及高科技作為發展重點，將有利於北京、上海及深圳發展科技創新中心。近日線上學習和培訓機構的治理整頓引起了一些波動，但內資企業的租賃活動仍保持強勁。然而，供應過剩將對上海及武漢的辦公樓市場造成壓力。

2021年上半年，儘管居民收入增長疲軟及疫情零星爆發，消費信心仍逐步復甦。7月，商務部制定了一系列振興餐飲、家電、傢俱及汽車消費的措施。此外，奢侈品銷售保持強勁，多個備受矚目的新商場相繼開業，提振了零售商擴張業務的意願。第二季度，上海的商鋪物業市場扭轉了去年的頹勢，一些商場在調整租戶後，底層鋪位的租金按季取得1.4%增長，而非核心區的租金則按季微升0.7%。

上海已基本擺脫新冠疫情的影響，穩步復甦，並步入國際大都會的關鍵發展階段。上半年，上海成功吸引大量外來投資，經濟取得12.7%增長。上海「十四五」規劃描繪了一個宏偉的發展藍圖，將致力推動新一輪高水平開放、加強科技創新，並實現數字化發展。2月，國務院公佈「虹橋國際開放樞紐建設總體方案」，規劃建設國際化中央商務區，全面推進長三角一體化發展。7月，中央政府賦予浦東更寬的政策自主權，上海取得社會主義現代化先鋒的發展使命，這些政策將提升上海國際金融中心及科創樞紐在全球的地位。

2021年上半年，在高科技及戰略新興產業快速增長的支持下，重慶實現了12.8%的GDP增長。居民消費上半年顯著回升，零售額錄得29.9%增長，較全國平均高5.4%。7月，國務院批准重慶建設國際消費中心城市，這將為旅遊觀光業注入新的發展活力。在過去十年間，重慶常住人口從2010年的2,890萬增至2020年的3,210萬，標誌著經濟轉型並創造了大量的就業機會，成功扭轉人口外流的情況。根據「十四五」規劃，重慶將建設彙集航空、航運、地鐵、高鐵及高速公路的綜合運輸網絡，這將進一步強化重慶作為長江上游多式聯運交通樞紐的地位。

武漢在疫情後經濟展現出強大的韌性，2021年上半年GDP取得28.6%增長。武漢擁有豐富的高校資源及強大的人才庫，大學生人數名列全國第二，僅次於廣州。在過去十年，常住人口增加了254萬，展現出武漢對畢業生及人才的吸引力。在「十四五」規劃期間，武漢將致力加強「國家中心城市」的競爭力，以科技及創新作為推動經濟發展的引擎，大力促進產業升級，重點發展資訊科技及高端製造業，快速邁向產業價值鏈上游。



佛山GDP在去年達到1.08萬億人民幣里程碑後，經濟保持穩步發展，2021年上半年取得17.3%經濟增長。佛山與廣州全域同城將持續推進，通過與廣州地鐵25號線及28號線的連接，建立30分鐘通勤圈，打造廣佛大都市區。廣州和佛山是華南充滿活力的經濟區域，在過去十年兩市分別增加了600萬及230萬人口。「十四五」規劃期間，政府將大力發展教育和科技產業，從而提升城市的競爭力。

2021年上半年，南京錄得12.7%GDP增長。政府希望利用充滿活力的科技產業及85萬大學生的資源，發展成為全球創新城市。根據普華永道《機遇之城2021》報告，南京在「智力資本和創新」方面取得較高評分，展示出其在高科技產業方面的優勢。2021年2月，《南京都市圈發展規劃》獲批，鞏固了南京與安徽省鄰近城市的緊密融合，共同打造活力都市圈的基礎。政府最近放寬了浦口、六合、溧水及高淳等區的落戶條件，這對於南京人口導入及住房市場帶來了正面影響。

全球經濟在中美兩國引領下取得了不均衡的復甦。政府債務上升及新冠病毒變異，將延長經濟恢復的時間。儘管市場因中美關係緊張而蒙上陰影，但在中國持續推進城鎮化的趨勢下，國內消費市場及房地產行業仍將受惠，尤其在長三角、粵港澳大灣區及華中地區，城市更新及社區可持續發展項目將有巨大的發展機遇。我們將密切監察市場風險，並把握和充分利用在「十四五」規劃期間新發展形勢所帶來的機遇。



## 財務回顧

截至2021年6月30日止6個月（「2021年上半年」），本集團**收入**上升726%至人民幣119.77億元（2020上半年：人民幣14.50億元），主要由於物業銷售大幅上升所致。

2021年上半年的**物業銷售**大幅上升至人民幣102.14億元（2020上半年：人民幣1.61億元），其中主要包括來自太平橋翠湖五集的人民幣59.35億元以及來自武漢天地雲廷二期的人民幣40.73億元收入。相比之下，2020年上半年的物業銷售主要為不同項目的物業及停車場存貨銷售。

2021年上半年的**物業投資收入**上升至人民幣12.71億元（2020上半年：人民幣10.03億元），而投資物業**租金及相關收入**則為人民幣12.47億元（2020上半年：人民幣9.87億元），按年上升26%。2020年上半年，投資物業的營運及表現受到2019冠狀病毒病爆發嚴重影響，導致租金及相關收入顯著下跌。2021年上半年並無出現這類不利影響。

本集團上海物業的租金及相關收入上升27%至人民幣8.87億元（2020上半年：人民幣6.99億元），佔總額71%（2020上半年：71%）。2021年上半年來自本集團非上海物業的租金及相關收入合共為人民幣3.6億元，按年上升25%。

**建築收入**來自建築業務，於2021年上半年增至人民幣2.68億元（2020上半年：人民幣1.16億元）。增加主要來自向上海青浦區地方政府提供的建築服務。

2021年上半年**毛利**因本集團收入顯著上升而按年上升413%至人民幣49.44億元（2020上半年：人民幣9.64億元），而**毛利率**則跌至41%（2020上半年：66%），乃由於物業投資的毛利貢獻比例下降所致，佔毛利總額的20%（2020上半年：78%）。

2021年上半年的**其他收入**(主要包括銀行利息收入以及來自合營公司及聯營公司的利息收入)下跌15%至人民幣1.08億元(2020年上半年:人民幣1.27億元)。其他收入下跌乃由於向聯營公司的貸款減少所致。

2021年上半年的**銷售及市場開支**上升58%至人民幣1.04億元(2020年上半年:人民幣6,600萬元),上升乃由於2021年上半年銷售及市場推廣活動增加所致,與2021年上半年物業銷量強勁相符。

2021年上半年的**一般及行政開支**(包括已產生員工開支、折舊費用及顧問費用)輕微上升至人民幣4.92億元(2020年上半年:人民幣4.56億元)。

2021年上半年, **投資物業的公平值增值**合共為人民幣1,000萬元(2020年上半年:減值人民幣15.10億元),較2021年6月30日的投資物業賬面價值估值上升0.02%。上海投資物業組合錄得人民幣2,600萬元的估值盈利,而上海以外地區投資物業組合則錄得人民幣1,600萬元的輕微虧損。我們於2020年上半年的投資物業組合公平值大幅下跌反映了由於2019冠狀病毒病爆發而產生的不利財務影響。有關該等物業的詳情,請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業表現」一段。

2021年上半年的**其他收益及虧損**為虧損淨額人民幣1.34億元(2020年上半年:虧損淨額人民幣1.63億元),主要包括:

| 收益/(虧損)            | 2021年上半年<br>人民幣百萬元 | 2020年上半年<br>人民幣百萬元 |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| 對沖活動產生的成本          | (78)               | (66)               |
| 就商業用地成本作出的減值虧損     | -                  | (452)              |
| 衍生金融工具公平值變動(虧損)/收益 | (16)               | 32                 |
| 就收購及交換優先票據支付溢價     | -                  | (69)               |
| 租金保證安排產生的負債公平值變動虧損 | (38)               | (43)               |
| 撥回拆遷成本超額撥備         | -                  | 441                |

2021年上半年的**應佔聯營公司及合營公司業績**錄得收益人民幣2億元(2020年上半年:虧損人民幣5,700萬元),主要來自與大悅城於上海瑞虹新城(第1號地塊)進行的合營公司項目,該項目於2020年下半年開始交付住宅物業,貢獻收益人民幣1.63億元(2020年上半年:虧損人民幣1,300萬元)。

2021年上半年的**財務費用,包括匯兌差額**的金額為人民幣4.98億元(2020年上半年:人民幣8.08億元)。利息開支總額下跌18%至人民幣9.22億元(2020年上半年:人民幣11.26億元)。其中42%(2020年上半年:56%)的利息開支,即人民幣3.88億元(2020年上半年:人民幣6.29億元)已資本化至物業發展成本,其餘58%(2020年上半年:44%)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2021年上半年,由於人民幣兌港幣及美元升值,錄得人民幣7,400萬元(2020年上半年:虧損人民幣2.75億元)的匯兌收益。

2021年上半年的**稅項**為人民幣27.48億元(2020年上半年:抵免人民幣6.89億元),其中土地增值稅佔人民幣15.96億元(2020年上半年:人民幣3,000萬元)。2020年上半年的稅項抵免額乃由於確認稅務虧損產生的遞延稅項資產及投資物業相關遞延稅項撥備減少所致。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額,按30至60個百分點的累進稅率徵收。此外,由於全面實施輕資產戰略,本集團重新考慮最合適的稅率以計量遞延稅項,以更好反映我們當前的商業模式和更準確的闡述我們的財務報表。本集團將根據現有事實持續重新評估計量,並確保對這些暫時性差異計提相關遞延稅項是充分的。

2021年上半年的**溢利**為人民幣12.88億元(2020年上半年:虧損人民幣12.86億元)。

2021年上半年**本公司股東應佔溢利**為人民幣10.82億元(2020年上半年:虧損人民幣16.22億元)。



本集團核心溢利如下：

|                               | 截至6月30日止6個月     |                 | 變動<br>% |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
|                               | 2021年<br>人民幣百萬元 | 2020年<br>人民幣百萬元 |         |
| 本公司股東應佔溢利/(虧損)                | 1,082           | (1,622)         |         |
| 投資物業的公平值(增值)/減值(扣稅)           | (5)             | 1,192           |         |
| 按成本列賬發展中投資物業及待售發展中物業的減值虧損(扣稅) | —               | 342             |         |
| 應佔合營公司業績                      |                 |                 |         |
| – 投資物業公平值(增值)/減值(扣稅)          | (34)            | 31              |         |
|                               | (39)            | 1,565           |         |
| 非控制股東權益                       | (1)             | (12)            |         |
| 估值變動影響的淨額                     | (40)            | 1,553           |         |
| 重估前本公司股東應佔溢利/(虧損)             | 1,042           | (69)            |         |
| 加：                            |                 |                 |         |
| 可換股永久資本證券持有者應佔溢利              | —               | 49              |         |
| 永久資本證券持有者應佔溢利                 | 126             | 137             |         |
| 本集團核心溢利                       | 1,168           | 117             | 898%    |

2021年上半年的**每股盈利**為人民幣13.5分，乃按2021年上半年已發行股份的加權平均數約80.44億股計算（2020年上半年：每股虧損人民幣20.2分，按已發行股份的加權平均數約80.44億股計算）。

應付本公司股東的**股息**必須遵循以下優先票據及永久資本證券的若干契諾：

- 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)不得超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的60%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足則作別論。
- 倘本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息，除非所有延遲支付的票面息已悉數支付，否則不得向本公司股東派付股息。

經考慮本期間本集團的財務狀況，董事會決議建議派付2021年中期股息每股港幣3.6仙(2020年上半年：無)。

## 重大收購

於2021年6月，本集團通過一間間接全資附屬公司與合營夥伴(上海永業企業(集團)有限公司)成立各自持有50%股權的合營公司，以於上海市黃浦區該等土地進行房地產開發項目。合營公司的投資總額為14.25億美元。詳情請參閱本公司日期為2021年7月23日的通函。

## 流動性、資金結構及負債率

截至本公佈日期，本集團已安排兩項償還優先票據以及一項優先票據新發行。再融資旨在積極主動地管理我們所有的到期債務。詳情如下：

- 於2021年2月及3月，本集團悉數償還本金總額為2.62億美元、年利率為5.700%的優先票據，以及本金總額人民幣22億元、年利率為6.875%的優先票據。
- 於2021年6月29日，本集團發行4億美元並於2026年6月29日到期的五年期可持續發展掛鉤債券，票面利率為每年5.5%。

本集團於2021年6月30日的借貸結構概述如下：

|                | 總計<br>(相當於人民幣) | 一年內到期  | 到期期限<br>為一年以上<br>但不逾兩年 | 到期期限<br>為兩年以上<br>但不逾五年 | 到期期限<br>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     | 7,489          | 710    | 1,582                  | 2,396                  | 2,801         |
| 銀行借貸 — 港幣      | 3,960          | 2,701  | 1,259                  | —                      | —             |
| 銀行借貸 — 美元      | 9,179          | 2,166  | 5,097                  | 1,916                  | —             |
| 優先票據 — 美元      | 14,558         | 2,290  | —                      | 12,268                 | —             |
| 證券化安排的收款 — 人民幣 | 507            | 507    | —                      | —                      | —             |
| 總計             | 35,693         | 8,374  | 7,938                  | 16,580                 | 2,801         |

於2021年6月30日，現金及銀行存款合計為人民幣143.67億元(2020年12月31日：人民幣157.96億元)，其中包括僅能用於本集團指定物業發展項目的受限制銀行存款人民幣44.49億元(2020年12月31日：人民幣45.06億元)。

於2021年6月30日，本集團的負債淨額為人民幣213.26億元(2020年12月31日：人民幣210.63億元)，權益總額為人民幣479.13億元(2020年12月31日：人民幣467.33億元)。本集團於2021年6月30日的淨資產負債率(以優先票據、證券化安排的收款以及銀行借貸總和與銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為45%(2020年12月31日：45%)。本集團穩健的財務狀況將有助在不久的將來應對可能發生的動盪不安的宏觀經濟環境。

於2021年6月30日，港幣/美元借貸(包括優先票據)沒有對沖的金額，扣除港幣/美元現金及銀行存款後約為等值人民幣131.65億元，相當於佔借貸總額約37%(2020年12月31日：33%)。

於2021年6月30日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣86.97億元(2020年12月31日：人民幣76.68億元)。

抵押資產

於2021年6月30日，本集團已抵押合共人民幣395.70億元(2020年12月31日：人民幣436.22億元)的投資物業、物業及設備、使用權資產、發展中待售物業及應收賬款，以取得本集團人民幣101.20億元(2020年12月31日：人民幣119.21億元)的借貸。



資本及其他發展相關承擔

於2021年6月30日，本集團有合約開發成本，資本開支及其他投資承擔人民幣31.67億元(2020年12月31日：人民幣29.90億元)。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行借貸及債務融資(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。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

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣銀行借貸的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於2017年至2021年期間發行的以美元計值的優先票據及永久資本證券。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2021年6月30日，本集團已分別訂立約15.60億美元及10.50億港幣的遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險，並於有需要時可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。





本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為3年至15年不等的項目建設浮息貸款及抵押浮息貸款兩種構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

於2021年6月30日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立利率掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按香港銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額30.20億港幣介乎0.27%至0.47%固定利率支付利息；按倫敦銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額2億美元介乎0.22%至0.235%固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險，並於有需要時能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於2021年6月30日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 或有負債

- 1) 於2021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19.48億元(2020年12月31日：人民幣11.81億元)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房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。
- 2) 本集團於2021年6月30日向第三方提供人民幣2.5億元為期兩年的擔保(2020年12月31日：人民幣2.5億元)，以履行因收購一間南京項目公司而產生的本集團一間合營公司的付款責任。收購於2021年2月完成，其後合營公司已履行付款責任。



# 獨立審閱報告



## 致瑞安房地產有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

### 引言

我們已審閱第30至第55頁所載的瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)中期財務資料，包括於2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表及解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報本中期財務資料。我們之責任在於根據受聘之協定條款審閱本中期財務資料，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。我們不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

### 審閱範圍

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期財務資料之審閱包括詢問(主要對負責財務及會計事務之人士)，以及採納分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核，故我們無法確保我們已知悉可通過審核辨別之所有重要事項。因此，我們並不表達審核意見。

### 結論

基於我們之審閱，我們並無注意到任何事宜可引起我們相信中期財務資料並非在所有重大方面按照國際會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年8月24日

# 中期簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止6個月

|                      |    | 截至6月30日止6個月               |                           |
|----------------------|----|---------------------------|---------------------------|
|                      | 附註 | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 本集團收入                | 3A | <b>11,977</b>             | 1,450                     |
| 銷售成本                 |    | <b>(7,033)</b>            | (486)                     |
| 毛利                   |    | <b>4,944</b>              | 964                       |
| 其他收入                 |    | <b>108</b>                | 127                       |
| 銷售及市場開支              |    | <b>(104)</b>              | (66)                      |
| 一般及行政開支              |    | <b>(492)</b>              | (456)                     |
| 投資物業的公平值增值/(減值)額     | 10 | <b>10</b>                 | (1,510)                   |
| 其他收益及虧損              | 4  | <b>(134)</b>              | (163)                     |
| 應佔聯營公司及合營公司業績        |    | <b>200</b>                | (57)                      |
| 財務費用，包括匯兌差額          | 5  | <b>(498)</b>              | (808)                     |
| 按預期信貸虧損模型撥回/(撥備)減值虧損 | 6  | <b>2</b>                  | (6)                       |
| 稅項前溢利/(虧損)           | 6  | <b>4,036</b>              | (1,975)                   |
| 稅項                   | 7  | <b>(2,748)</b>            | 689                       |
| 期間溢利/(虧損)            |    | <b>1,288</b>              | (1,286)                   |
| 以下應佔：                |    |                           |                           |
| 本公司股東                |    | <b>1,082</b>              | (1,622)                   |
| 可換股永久資本證券持有者         |    | <b>–</b>                  | 49                        |
| 永久資本證券持有者            |    | <b>126</b>                | 137                       |
| 附屬公司的非控制股東           |    | <b>80</b>                 | 150                       |
|                      |    | <b>206</b>                | 336                       |
|                      |    | <b>1,288</b>              | (1,286)                   |
| 每股盈利/(虧損)            | 9  |                           |                           |
| – 基本                 |    | <b>人民幣 13.5 分</b>         | 人民幣 (20.2) 分              |
| – 攤薄                 |    | <b>人民幣 13.5 分</b>         | 人民幣 (20.2) 分              |

# 中期簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止6個月

|                          | 截至6月30日止6個月               |                           |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                          | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 期間溢利/(虧損)                | 1,288                     | (1,286)                   |
| 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            | —                         | (1)                       |
| 指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整    | 387                       | (101)                     |
| 指定為現金流量對沖利率掉期的公平值調整      | (3)                       | (1)                       |
| 因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損   | (357)                     | 158                       |
| 應佔合營公司及一間聯營公司其他全面收入/(虧損) | 16                        | (16)                      |
| 其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：      |                           |                           |
| 自物業及設備轉撥至已完工投資物業時重估值稅後增加 | —                         | 20                        |
| 期間其他全面收入                 | 43                        | 59                        |
| 期間全面總收入/(開支)             | 1,331                     | (1,227)                   |
| 以下應佔全面收入/(開支)：           |                           |                           |
| 本公司股東                    | 1,125                     | (1,567)                   |
| 可換股永久資本證券持有者             | —                         | 49                        |
| 永久資本證券持有者                | 126                       | 137                       |
| 附屬公司的非控制股東               | 80                        | 154                       |
|                          | 206                       | 340                       |
|                          | 1,331                     | (1,227)                   |



# 中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

|                               | 附註 | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|-------------------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>                  |    |                                    |                                    |
| 投資物業                          | 10 | 50,462                             | 51,220                             |
| 於聯營公司的權益                      | 11 | 8,044                              | 7,828                              |
| 於合營公司的權益                      | 14 | 13,230                             | 11,973                             |
| 物業及設備                         |    | 1,200                              | 1,235                              |
| 使用權資產                         |    | 62                                 | 76                                 |
| 應收賬款、按金及預付款項                  | 12 | 224                                | 335                                |
| 已抵押銀行存款                       |    | –                                  | 1,313                              |
| 遞延稅項資產                        |    | 300                                | 825                                |
| 其他非流動資產                       |    | 99                                 | 99                                 |
|                               |    | <b>73,621</b>                      | <b>74,904</b>                      |
| <b>流動資產</b>                   |    |                                    |                                    |
| 發展中待售物業                       |    | 16,322                             | 21,247                             |
| 待售物業                          |    | 1,205                              | 938                                |
| 應收賬款、按金及預付款項                  | 12 | 2,685                              | 2,440                              |
| 向聯營公司的貸款/聯營公司欠款               | 11 | 540                                | 196                                |
| 向合營公司的貸款/合營公司欠款               | 14 | 11                                 | 20                                 |
| 有關連公司欠款                       |    | 434                                | 440                                |
| 合約資產                          | 13 | 268                                | 305                                |
| 預繳稅項                          |    | 246                                | 502                                |
| 銀行結餘及現金                       |    | 14,367                             | 14,483                             |
|                               |    | <b>36,078</b>                      | <b>40,571</b>                      |
| <b>流動負債</b>                   |    |                                    |                                    |
| 應付賬款、已收按金及應計費用                | 15 | 6,877                              | 6,840                              |
| 合約負債                          |    | 5,930                              | 12,907                             |
| 銀行借貸 — 於一年內到期                 |    | 5,577                              | 6,976                              |
| 優先票據                          | 16 | 2,290                              | 6,273                              |
| 證券化安排的收款                      |    | 507                                | 11                                 |
| 稅項負債                          |    | 4,123                              | 2,910                              |
| 附屬公司非控制股東所提供的貸款/應付附屬公司非控制股東款項 |    | 1,463                              | 1,511                              |
| 應付聯營公司款項                      |    | 1,242                              | 799                                |
| 應付一間合營公司款項                    |    | 78                                 | 12                                 |
| 應付有關連公司款項                     |    | 377                                | 377                                |
| 衍生金融工具                        | 17 | 184                                | 722                                |
| 租金保證安排產生的負債                   | 22 | 166                                | 175                                |
| 租賃負債                          |    | 17                                 | 28                                 |
|                               |    | <b>28,831</b>                      | <b>39,541</b>                      |
| <b>流動資產淨值</b>                 |    | <b>7,247</b>                       | <b>1,030</b>                       |
| <b>總資產減流動負債</b>               |    | <b>80,868</b>                      | <b>75,934</b>                      |

# 中期簡明綜合財務狀況表(續)

2021年6月30日

|               |    | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|---------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
|               | 附註 |                                    |                                    |
| <b>非流動負債</b>  |    |                                    |                                    |
| 銀行借貸 — 於一年後到期 |    | <b>15,051</b>                      | 13,307                             |
| 優先票據          | 16 | <b>12,268</b>                      | 9,790                              |
| 證券化安排的收款      |    | —                                  | 502                                |
| 租金保證安排產生的負債   | 22 | —                                  | 117                                |
| 遞延稅項負債        |    | <b>5,564</b>                       | 5,409                              |
| 租賃負債          |    | <b>67</b>                          | 71                                 |
| 界定福利負債        |    | <b>5</b>                           | 5                                  |
|               |    | <b>32,955</b>                      | 29,201                             |
| <b>股本及儲備</b>  |    |                                    |                                    |
| 股本            |    | <b>146</b>                         | 146                                |
| 儲備            |    | <b>39,556</b>                      | 38,431                             |
| 本公司股東應佔權益     |    | <b>39,702</b>                      | 38,577                             |
| 永久資本證券        |    | <b>4,066</b>                       | 4,062                              |
| 附屬公司的非控制股東    |    | <b>4,145</b>                       | 4,094                              |
|               |    | <b>8,211</b>                       | 8,156                              |
| 權益總額          |    | <b>47,913</b>                      | 46,733                             |
| 權益及非流動負債總額    |    | <b>80,868</b>                      | 75,934                             |

中期簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止6個月

|                              | 本公司股東應佔      |                |                |                |                 |                  |                | 本公司股東應佔        |                |                      |                |              | 可換股<br>永久資本證券<br>人民幣百萬元 | 永久資本證券<br>人民幣百萬元 | 附屬公司的<br>非控制股東<br>人民幣百萬元 | 小計<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |
|------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|--------------|-------------------------|------------------|--------------------------|--------------|--------------|
|                              | 股本<br>人民幣百萬元 | 股份溢價<br>人民幣百萬元 | 合併儲備<br>人民幣百萬元 | 特別儲備<br>人民幣百萬元 | 購股權儲備<br>人民幣百萬元 | 股份獎勵儲備<br>人民幣百萬元 | 匯兌儲備<br>人民幣百萬元 | 對沖儲備<br>人民幣百萬元 | 其他儲備<br>人民幣百萬元 | 物業<br>重估儲備<br>人民幣百萬元 | 保留盈利<br>人民幣百萬元 | 小計<br>人民幣百萬元 |                         |                  |                          |              |              |
| 於2021年1月1日(經審核)              | 146          | 18,078         | 122            | (135)          | 5               | 10               | (133)          | (54)           | (190)          | 104                  | 20,624         | 38,577       | –                       | 4,062            | 4,094                    | 8,156        | 46,733       |
| 期間溢利                         | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | 1,082          | 1,082        | –                       | 126              | 80                       | 206          | 1,288        |
| 因貨幣遠期合約由對沖儲備<br>重新分類至溢利或虧損   | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | (357)          | –              | –                    | –              | (357)        | –                       | –                | –                        | –            | (357)        |
| 指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的<br>公平值調整    | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | 387            | –              | –                    | –              | 387          | –                       | –                | –                        | –            | 387          |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約的<br>公平值調整    | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | (3)            | –              | –                    | –              | (3)          | –                       | –                | –                        | –            | (3)          |
| 應佔合營公司及一間聯營公司<br>其他全面收入      | –            | –              | –              | –              | –               | –                | 6              | –              | 10             | –                    | –              | 16           | –                       | –                | –                        | –            | 16           |
| 期間全面總收入                      | –            | –              | –              | –              | –               | –                | 6              | 27             | 10             | –                    | 1,082          | 1,125        | –                       | 126              | 80                       | 206          | 1,331        |
| 附屬公司非控制股東的資本削減               | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | –              | –            | –                       | –                | (25)                     | (25)         | (25)         |
| 成立一間合營公司後轉出                  | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | –              | –            | –                       | –                | (3)                      | (3)          | (3)          |
| 分派予永久資本證券持有者                 | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | –              | –            | –                       | (122)            | –                        | (122)        | (122)        |
| 向一間附屬公司一名非控制股東<br>宣派股息       | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | –              | –            | –                       | –                | (1)                      | (1)          | (1)          |
| 於2021年6月30日(未經審核)            | 146          | 18,078*        | 122*           | (135)*         | 5*              | 10*              | (127)*         | (27)*          | (180)*         | 104*                 | 21,706*        | 39,702       | –                       | 4,066            | 4,145                    | 8,211        | 47,913       |
| 於2020年1月1日(經審核)              | 146          | 18,078         | 122            | (135)          | 8               | 10               | (185)          | (115)          | 76             | 88                   | 21,983         | 40,076       | 1,345                   | 4,056            | 3,830                    | 9,231        | 49,307       |
| 期間溢利/(虧損)                    | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | (1,622)        | (1,622)      | 49                      | 137              | 150                      | 336          | (1,286)      |
| 換算海外業務產生的匯兌差額                | –            | –              | –              | –              | –               | –                | (1)            | –              | –              | –                    | –              | (1)          | –                       | –                | –                        | –            | (1)          |
| 因貨幣遠期合約由對沖儲備<br>重新分類至溢利或虧損   | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | 158            | –              | –                    | –              | 158          | –                       | –                | –                        | –            | 158          |
| 指定為現金流量對沖貨幣遠期合約<br>的公平值調整    | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | (101)          | –              | –                    | –              | (101)        | –                       | –                | –                        | –            | (101)        |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約<br>的公平值調整    | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | (1)            | –              | –                    | –              | (1)          | –                       | –                | –                        | –            | (1)          |
| 自物業及設備轉撥至已完工<br>投資物業時物業重估值增加 | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | 16                   | –              | 16           | –                       | –                | 4                        | 4            | 20           |
| 應佔一間合營公司及一間聯營公司<br>其他全面虧損    | –            | –              | –              | –              | –               | –                | (3)            | –              | (13)           | –                    | –              | (16)         | –                       | –                | –                        | –            | (16)         |
| 期間全面總(開支)/收入                 | –            | –              | –              | –              | –               | –                | (4)            | 56             | (13)           | 16                   | (1,622)        | (1,567)      | 49                      | 137              | 154                      | 340          | (1,227)      |
| 來自一間附屬公司非控制股東的注資             | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | –              | –            | –                       | –                | 100                      | 100          | 100          |
| 購股權失效                        | –            | –              | –              | –              | (3)             | –                | –              | –              | –              | –                    | 3              | –            | –                       | –                | –                        | –            | –            |
| 已付2019年末期股息每股港幣8.4仙          | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | (623)          | (623)        | –                       | –                | –                        | –            | (623)        |
| 贖回可換股永久資本證券                  | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | (256)          | –                    | –              | (256)        | (1,335)                 | –                | –                        | (1,335)      | (1,591)      |
| 分派予永久資本證券持有者                 | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | –              | –            | –                       | (136)            | –                        | (136)        | (136)        |
| 分派予可換股永久資本證券持有者              | –            | –              | –              | –              | –               | –                | –              | –              | –              | –                    | –              | –            | (59)                    | –                | –                        | (59)         | (59)         |
| 於2020年6月30日(未經審核)            | 146          | 18,078*        | 122*           | (135)*         | 5*              | 10*              | (189)*         | (59)*          | (193)*         | 104*                 | 19,741*        | 37,630       | –                       | 4,057            | 4,084                    | 8,141        | 45,771       |

\* 於2021年6月30日及2020年6月30日，該等儲備賬包括分別為人民幣395.56億元及人民幣374.84億元的綜合儲備。



# 中期簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止6個月

|                           | 截至6月30日止6個月               |                           |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                           | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| <b>經營活動產生的現金淨額</b>        |                           |                           |
| 物業存貨減少/(增加)               | 4,923                     | (601)                     |
| 應收賬款、按金及預付款項增加            | (128)                     | (464)                     |
| 合約資產減少/(增加)               | 37                        | (17)                      |
| 應付賬款、已收按金及應計費用增加          | 37                        | 918                       |
| 合約負債(減少)/增加               | (6,977)                   | 3,695                     |
| 其他經營現金流量                  | 3,473                     | 109                       |
|                           | <b>1,365</b>              | <b>3,640</b>              |
| <b>投資活動產生/(使用)的現金淨額</b>   |                           |                           |
| 已收利息                      | 76                        | 94                        |
| 減少/(添置)投資物業               | 366                       | (122)                     |
| 出售聯營公司所得款項                | 8                         | 83                        |
| 提取已抵押銀行存款                 | 1,313                     | 478                       |
| 已抵押銀行存款增加                 | —                         | (1,787)                   |
| 於聯營公司的投資                  | (21)                      | (15)                      |
| 予合營公司墊款                   | (185)                     | (105)                     |
| 於合營公司的投資                  | (778)                     | —                         |
| 合營公司還款                    | 262                       | —                         |
| 已收購商業用地的按金                | —                         | (79)                      |
| 收購一項新項目的按金                | —                         | (40)                      |
| 根據租賃保證安排付款                | (164)                     | (166)                     |
| 其他投資現金流量                  | (12)                      | (70)                      |
|                           | <b>865</b>                | <b>(1,729)</b>            |
| <b>融資活動使用的現金淨額</b>        |                           |                           |
| 來自附屬公司非控制股東的注資            | —                         | 100                       |
| 償還來自一名非控制股東的貸款            | (32)                      | —                         |
| 償還租賃負債                    | (18)                      | (13)                      |
| 償還根據證券化安排的收款              | (6)                       | (4)                       |
| 提取銀行借貸                    | 6,429                     | 4,227                     |
| 償還銀行借貸                    | (5,984)                   | (2,647)                   |
| 優先票據(減少)/增加               | (1,373)                   | 578                       |
| 結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具        | (743)                     | 148                       |
| 已付利息                      | (933)                     | (1,075)                   |
| 支付股息                      | —                         | (623)                     |
| 分派予永久資本證券持有者              | (122)                     | (136)                     |
| 分派予可轉換永久資本證券持有者           | —                         | (59)                      |
| 向附屬公司非控制股東支付股息            | (6)                       | (34)                      |
| 向一名非控制股東支付資本削減款項          | (36)                      | (2)                       |
| 贖回可換股永久資本證券               | —                         | (1,591)                   |
| 來自一間聯營公司的貸款               | 500                       | —                         |
|                           | <b>(2,324)</b>            | <b>(1,131)</b>            |
| <b>現金及現金等價物的(減少)/增加淨額</b> | <b>(94)</b>               | <b>780</b>                |
| <b>期初現金及現金等價物</b>         | <b>14,483</b>             | <b>10,570</b>             |
| <b>外匯匯率波動的影響</b>          | <b>(22)</b>               | <b>14</b>                 |
| <b>期末現金及現金等價物</b>         | <b>14,367</b>             | <b>11,364</b>             |
| <b>現金及現金等價物結餘分析</b>       |                           |                           |
| 銀行結餘及現金                   | <b>14,367</b>             | <b>11,364</b>             |

# 中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 1. 一般事項

截至2021年6月30日止6個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16中適用的披露規定及國際會計準則理事會頒布的國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表所需的全部資料及披露，且應與本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

## 2. 會計政策變動及披露

除以下本期間財務資料首次採用以下經修訂國際財務報告準則外，編製中期簡明綜合財務資料所用的會計政策與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致。

國際財務報告準則第9號、

利率基準改革—第二階段

國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號、

國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂

國際財務報告準則第16號的修訂

於2021年6月30日後的2019冠狀病毒病  
相關租金寬免(提早採用)

### 經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則16號的修訂旨在解決先前修訂中並未解決而於替代無風險利率取代現行利率基準時會影響財務報告的問題。第二階段的修訂提供實際權宜方法，允許於入賬釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動時，在並無調整賬面值的情況下更新實際利率，前提是變動為利率基準改革的直接後果，並且用於釐定合約現金流量的新基準與緊接變動前的原基準在經濟上相當。此外，修訂允許於對沖關係並無終止的情況下，對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革要求的變動。過渡期間可能產生的任何收益或虧損透過國際財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效。修訂亦於無風險利率被指定為風險組成部分時，向須符合單獨識別要求的實體提供暫時性濟助。倘實體合理預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內可單獨識別，濟助允許實體於指定對沖時假設符合單獨識別規定。此外，修訂要求實體披露更多資料，令財務報表使用者了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略造成的影響。

本集團於2021年6月30日擁有若干以港幣及外幣計值並按香港最優惠利率及倫敦銀行同業拆息計息的銀行借貸。由於期內該等借款的利率並未被無風險利率取代，修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸利率於日後期間被無風險利率取代，本集團將於滿足「在經濟上相當」準則時在調整該等借貸時應用該權宜方法。

## 2. 會計政策變動及披露(續)

### 經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下(續)：

- (b) 於2021年4月頒佈之國際財務報告準則16號的修訂將承租人選擇就2019冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理的實際可行權宜方法延長12個月。因此，倘符合應用實際可行權宜方法的其他條件，實際可行權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款之租金寬免。修訂對自2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，而初步應用修訂的任何累計影響乃確認為對當前會計期間期初保留溢利期初結餘的調整，並允許提早應用。本集團已於2021年1月1日提早採納修訂，並於截至2021年6月30日止期間對出租人因2019冠狀病毒病疫情的直接後果產生僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款的所有租金寬免應用實際可行權宜方法。概無因租金寬免而產生的租賃付款減免透過終止確認部分租賃負債及入賬截至2021年6月30日止期間損益表而入賬為可變租賃付款。

該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務報表並無影響。本集團擬於日後應用實際可行權宜方法(如適用)。

## 3A. 收入資料

### 分拆客戶合約產生的收入

|         | 截至6月30日止6個月               |                           |
|---------|---------------------------|---------------------------|
|         | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 物業發展：   |                           |                           |
| 物業銷售收入  | 10,214                    | 161                       |
| 物業管理費收入 | 57                        | 42                        |
|         | 10,271                    | 203                       |
| 物業投資：   |                           |                           |
| 酒店經營收入  | 24                        | 16                        |
| 物業管理費收入 | 157                       | 90                        |
|         | 181                       | 106                       |
| 建築      | 268                       | 116                       |
| 其他      | 167                       | 128                       |
|         | 10,887                    | 553                       |
| 地區市場    |                           |                           |
| 上海      | 6,524                     | 450                       |
| 武漢      | 4,102                     | 12                        |
| 佛山      | 233                       | 44                        |
| 重慶      | 22                        | 46                        |
| 南京      | 6                         | 1                         |
|         | 10,887                    | 553                       |
| 收入確認時間點 |                           |                           |
| 於特定時間點  | 10,214                    | 161                       |
| 隨時間     | 673                       | 392                       |
|         | 10,887                    | 553                       |



### 3A. 收入資料(續)

客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下：

|                        | 截至6月30日止6個月               |                           |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                        | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 物業發展：                  |                           |                           |
| 物業銷售收入                 | 10,214                    | 161                       |
| 物業管理費收入                | 57                        | 42                        |
|                        | 10,271                    | 203                       |
| 物業投資：                  |                           |                           |
| 酒店經營收入                 | 24                        | 16                        |
| 物業管理費收入                | 157                       | 90                        |
|                        | 181                       | 106                       |
| 建築                     | 268                       | 116                       |
| 其他                     | 167                       | 128                       |
| 客戶合約產生的收入              | 10,887                    | 553                       |
| 投資物業已收租金收入<br>(物業投資分部) | 977                       | 815                       |
| 租金相關收入<br>(物業投資分部)     | 113                       | 82                        |
|                        | 11,977                    | 1,450                     |

### 3B. 分部資料

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

### 3B. 分部資料(續)

| 截至2021年6月30日止6個月(未經審核) |                    |                    |                  |                          |                  |                  |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|
|                        | 物業發展<br>人民幣<br>百萬元 | 物業投資<br>人民幣<br>百萬元 | 建築<br>人民幣<br>百萬元 | 報告分部<br>總計<br>人民幣<br>百萬元 | 其他<br>人民幣<br>百萬元 | 綜合<br>人民幣<br>百萬元 |
| 分部收入                   |                    |                    |                  |                          |                  |                  |
| 本集團外部收入                | 10,271             | 1,271              | 268              | 11,810                   | 167              | 11,977           |
| 分部業績                   |                    |                    |                  |                          |                  |                  |
| 本集團分部業績                | 3,736              | 734                | 2                | 4,472                    | 64               | 4,536            |
| 利息收入                   |                    |                    |                  |                          |                  | 105              |
| 應佔聯營公司及合營公司業績          |                    |                    |                  |                          |                  | 200              |
| 財務費用，包括匯兌差額            |                    |                    |                  |                          |                  | (498)            |
| 其他收益及虧損                |                    |                    |                  |                          |                  | (134)            |
| 按預期信貸虧損模型<br>撥回減值虧損    |                    |                    |                  |                          |                  | 2                |
| 未分類收入                  |                    |                    |                  |                          |                  | 5                |
| 未分類開支                  |                    |                    |                  |                          |                  | (180)            |
| 稅項前溢利                  |                    |                    |                  |                          |                  | 4,036            |
| 稅項                     |                    |                    |                  |                          |                  | (2,748)          |
| 期間溢利                   |                    |                    |                  |                          |                  | 1,288            |

| 截至2020年6月30日止6個月(未經審核) |                    |                    |                  |                          |                  |                  |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|
|                        | 物業發展<br>人民幣<br>百萬元 | 物業投資<br>人民幣<br>百萬元 | 建築<br>人民幣<br>百萬元 | 報告分部<br>總計<br>人民幣<br>百萬元 | 其他<br>人民幣<br>百萬元 | 綜合<br>人民幣<br>百萬元 |
| 分部收入                   |                    |                    |                  |                          |                  |                  |
| 本集團外部收入                | 203                | 1,003              | 116              | 1,322                    | 128              | 1,450            |
| 分部業績                   |                    |                    |                  |                          |                  |                  |
| 本集團分部業績                | 64                 | (1,003)            | (4)              | (943)                    | 60               | (883)            |
| 利息收入                   |                    |                    |                  |                          |                  | 121              |
| 應佔聯營公司及合營公司業績          |                    |                    |                  |                          |                  | (57)             |
| 財務費用，包括匯兌差額            |                    |                    |                  |                          |                  | (808)            |
| 其他收益及虧損                |                    |                    |                  |                          |                  | (163)            |
| 未分類收入                  |                    |                    |                  |                          |                  | 6                |
| 未分類開支                  |                    |                    |                  |                          |                  | (191)            |
| 稅項前虧損                  |                    |                    |                  |                          |                  | (1,975)          |
| 稅項                     |                    |                    |                  |                          |                  | 689              |
| 期間虧損                   |                    |                    |                  |                          |                  | (1,286)          |

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔聯營公司及合營公司業績、其他收益及虧損、按預期信貸虧損模型撥回減值虧損、財務費用(包括匯兌差額)以及其他未分類收入/開支之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

#### 4. 其他收益及虧損

|                           | 截至6月30日止6個月               |                           |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                           | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 對沖活動產生的成本                 | (78)                      | (66)                      |
| 一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損      | (38)                      | (43)                      |
| 衍生金融工具公平值變動(虧損)/收益        | (16)                      | 32                        |
| 應付拆遷成本撥回                  | —                         | 441                       |
| 按成本列賬的發展中投資物業及發展中待售物業減值虧損 | —                         | (452)                     |
| 收購及交換優先票據的溢價              | —                         | (69)                      |
| 其他                        | (2)                       | (6)                       |
|                           | <b>(134)</b>              | <b>(163)</b>              |

#### 5. 財務費用，包括匯兌差額

|                             | 截至6月30日止6個月               |                           |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                             | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 銀行借貸之利息                     | 474                       | 750                       |
| 優先票據之利息                     | 433                       | 374                       |
| 一間聯營公司所提供貸款之利息              | 13                        | —                         |
| 租賃負債之利息開支                   | 2                         | 2                         |
| 利息開支總額                      | 922                       | 1,126                     |
| 減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額 | (388)                     | (629)                     |
| 列入損益表之利息開支                  | 534                       | 497                       |
| 銀行借貸及其他融資活動之匯兌(收益)/虧損淨額     | (74)                      | 275                       |
| 其他                          | 38                        | 36                        |
|                             | <b>498</b>                | <b>808</b>                |



## 6. 稅項前溢利/(虧損)

|                                 | 截至6月30日止6個月               |                           |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                 | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 經營溢利/(虧損)已扣除(計入)：               |                           |                           |
| 物業及設備折舊                         | 47                        | 44                        |
| 使用權資產折舊                         | 16                        | 16                        |
| 僱員福利開支                          |                           |                           |
| 董事酬金                            |                           |                           |
| 袍金                              | 1                         | 1                         |
| 薪金、花紅及其他福利                      | 19                        | 19                        |
|                                 | 20                        | 20                        |
| 其他員工成本                          |                           |                           |
| 薪金、花紅及其他福利                      | 513                       | 471                       |
| 退休福利成本                          | 23                        | 11                        |
|                                 | 536                       | 482                       |
| 僱員福利開支總額                        | 556                       | 502                       |
| 減：資本化至在建或發展中投資物業及<br>發展中待售物業之金額 | (56)                      | (58)                      |
|                                 | 500                       | 444                       |
| (撥回)/撥備應收賬款減值虧損                 | (2)                       | 6                         |
| 已售物業成本確認為開支                     | 6,382                     | 54                        |
| 撥回待售物業減值<br>(包含在「銷售成本」中)        | (2)                       | —                         |
| 與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款              | 3                         | 3                         |

## 7. 稅項

|                  | 截至6月30日止6個月               |                           |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 中國企業所得稅          |                           |                           |
| – 期間支出           | 802                       | 34                        |
| 遞延稅項             |                           |                           |
| – 期間支出/(抵免)      | 339                       | (757)                     |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) |                           |                           |
| – 期間支出           | 1,596                     | 30                        |
| 中國預提所得稅          |                           |                           |
| – 期間支出           | 11                        | 4                         |
|                  | <b>2,748</b>              | <b>(689)</b>              |

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。

本集團各公司期內應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。

中國土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定估算。中國土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支)作出撥備。

## 8. 股息

|                             | 截至6月30日止6個月               |                           |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                             | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 2020年無末期股息                  |                           |                           |
| (2020年：2019年已付末期股息每股港幣8.4仙) | –                         | 623                       |

經考慮本期間本集團的財務狀況，董事會建議派發2021年中期股息每股港幣3.6仙，(2020年上半年：無)。

## 9. 每股盈利/(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃按下列數據計算：

### 盈利/(虧損)

|                                               | 截至6月30日止6個月               |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                               | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 用以計算每股基本盈利/(虧損)的盈利/(虧損)，<br>即本公司股東應佔期間溢利/(虧損) | <b>1,082</b>              | (1,622)                   |
| 用以計算每股攤薄盈利/(虧損)的盈利/(虧損)                       | <b>1,082</b>              | (1,622)                   |

### 股份數目

|                            | 截至6月30日止6個月           |                         |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                            | 2021年<br>百萬<br>(未經審核) | 2020年<br>百萬<br>(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)) | <b>8,044</b>          | 8,044                   |
| 用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數        | <b>8,044</b>          | 8,044                   |
| 每股基本盈利/(虧損)(附註(c))         | 人民幣13.5分<br>港幣16.2仙   | 人民幣(20.2)分<br>港幣(22.3)仙 |
| 每股攤薄盈利/(虧損)(附註(c))         | 人民幣13.5分<br>港幣16.2仙   | 人民幣(20.2)分<br>港幣(22.3)仙 |

附註：

- (a) 附註18所載普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股(截至2020年6月30日止6個月：17,710,250股)股份後計算得出。
- (b) 由於各個尚未行使購股權的行使價高於截至2021年及2020年6月30日止6個月本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響。
- (c) 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2021年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.1976元及截至2020年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.1025元換算。

## 10. 投資物業

|                                | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 為賺取租金或資本增值或兩者皆有而持有的<br>已完工投資物業 | <b>42,854</b>                      | 42,787                             |
| 在建或開發中的投資物業                    |                                    |                                    |
| 按公平值列示                         | <b>7,090</b>                       | 6,785                              |
| 按成本列示                          | <b>420</b>                         | 1,545                              |
|                                | <b>7,510</b>                       | 8,330                              |
| 投資物業 — 使用權資產分租                 | <b>98</b>                          | 103                                |
|                                | <b>50,462</b>                      | 51,220                             |

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

|                                                   | 按公平值列賬<br>之已完工<br>投資物業<br>人民幣百萬元 | 按公平值列賬<br>之在建或發展中<br>投資物業<br>人民幣百萬元 | 按成本列賬之<br>在建或發展中<br>投資物業<br>人民幣百萬元 | 投資物業 —<br>使用權資產<br>分租<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元  |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 於2021年1月1日(經審核)                                   | <b>42,787</b>                    | <b>6,785</b>                        | <b>1,545</b>                       | <b>103</b>                      | <b>51,220</b> |
| 添置/(減少)                                           | <b>7</b>                         | <b>350</b>                          | <b>(598)</b>                       | —                               | <b>(241)</b>  |
| 成立一間合資公司後轉出                                       | —                                | —                                   | <b>(527)</b>                       | —                               | <b>(527)</b>  |
| 於損益確認的<br>公平值增值/(減值)                              | <b>60</b>                        | <b>(45)</b>                         | —                                  | <b>(5)</b>                      | <b>10</b>     |
| 於2021年6月30日(未經審核)                                 | <b>42,854</b>                    | <b>7,090</b>                        | <b>420</b>                         | <b>98</b>                       | <b>50,462</b> |
| 於2020年1月1日(經審核)                                   | 42,888                           | 2,915                               | 5,997                              | 113                             | 51,913        |
| 添置                                                | 19                               | 129                                 | 115                                | 1                               | 264           |
| 轉撥自物業及設備                                          | 44                               | —                                   | —                                  | —                               | 44            |
| 自按成本列賬之在建或<br>發展中投資物業轉撥至<br>按公平值列賬之在建或<br>發展中投資物業 | —                                | 4,328                               | (4,328)                            | —                               | —             |
| 轉撥至物業及設備                                          | (232)                            | —                                   | —                                  | —                               | (232)         |
| 於損益確認的公平值減值                                       | (1,331)                          | (174)                               | —                                  | (5)                             | (1,510)       |
| 按成本列賬之發展中<br>投資物業減值虧損                             | —                                | —                                   | (225)                              | —                               | (225)         |
| 於2020年6月30日(未經審核)                                 | 41,388                           | 7,198                               | 1,559                              | 109                             | 50,254        |



## 10. 投資物業(續)

本集團於2021年6月30日及2020年12月31日的投資物業公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業與投資物業一使用權資產分租而言，估值乃採用收益法：年期及復歸法進行。於採用這種估值方法時，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。

於2021年6月30日，本集團已抵押賬面值合共人民幣316.77億元(2020年：人民幣315.92億元)的投資物業以取得授予本集團的一般銀行融資(附註19)。

## 11. 於聯營公司的權益/聯營公司欠款

|                                 | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 於聯營公司的權益                        |                                    |                                    |
| – 投資成本，非上市                      | <b>7,615</b>                       | 7,594                              |
| – 應佔收購後業績，扣除對銷未實現<br>內部公司間交易的影響 | <b>431</b>                         | 244                                |
| – 應佔一間聯營公司的其他全面虧損               | <b>(2)</b>                         | (10)                               |
|                                 | <b>8,044</b>                       | 7,828                              |
| 聯營公司欠款 — 即期                     |                                    |                                    |
| – 無抵押、免息並按要求償還                  | <b>540</b>                         | 196                                |
|                                 | <b>540</b>                         | 196                                |

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

|                    | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 非即期結餘包括以下項目：       |                                    |                                    |
| 免租期的租金應收款項         | 224                                | 275                                |
| 有關商品和服務的貿易應收賬款項    | –                                  | 60                                 |
|                    | 224                                | 335                                |
| 即期結餘包括以下項目：        |                                    |                                    |
| 免租期的租金應收款項         | 155                                | 132                                |
| 貿易應收賬款             |                                    |                                    |
| – 商品和服務            | 137                                | 54                                 |
| – 經營租賃應收款項         | 24                                 | 26                                 |
| 拆遷費用的預付款項(附註)      | 797                                | 750                                |
| 出售聯營公司及一間合營公司的應收款項 | 254                                | 250                                |
| 出售附屬公司的應收款項        | 500                                | 500                                |
| 其他按金、預付款項及應收款項     | 356                                | 443                                |
| 增值稅進項稅             | 462                                | 285                                |
|                    | 2,685                              | 2,440                              |

附註：

該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議條款已到期、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。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣1.61億元(2020年12月31日：人民幣1.40億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中37%(2020年：44%)未逾期，38%(2020年：34%)的逾期天數少於90日，25%(2020年：22%)的逾期天數超過90日。

## 13. 合約資產

|    | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|----|------------------------------------|------------------------------------|
| 建築 | 268                                | 305                                |

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

本集團的建築合約載有付款時間表，規定一旦於建築期內達致某些指定工程進度時，便須支付進度付款。本集團一般能達成指定工程進度，因此有權利在取得進度證明、結算信函或付款通知時向客戶出具發票。

#### 14. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款

|                            | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 於合營公司的權益                   |                                    |                                    |
| – 投資成本，非上市(附註)             | <b>9,893</b>                       | 8,727                              |
| – 減值撥備                     | <b>(376)</b>                       | (376)                              |
| – 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司交易的影響 | <b>188</b>                         | 198                                |
| – 應佔合營公司的其他全面收入            | <b>48</b>                          | 40                                 |
|                            | <b>9,753</b>                       | 8,589                              |
| 向合營公司的貸款 — 非即期             |                                    |                                    |
| – 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息  | <b>2,010</b>                       | 1,930                              |
| 合營公司欠款 — 非即期               |                                    |                                    |
| – 無抵押、免息                   | <b>1,467</b>                       | 1,454                              |
|                            | <b>13,230</b>                      | 11,973                             |
| 合營公司欠款 — 即期                |                                    |                                    |
| – 無抵押、免息並按要求償還             | <b>11</b>                          | 20                                 |
|                            | <b>11</b>                          | 20                                 |

附註：

於2021年6月7日，本集團透過間接全資附屬公司與合營夥伴訂立協議，藉以成立上海復基房地產有限公司(「上海復基」)，以於上海進行房地產開發項目。根據合營協議，本集團及合營夥伴將各自擁有50%股權，且由於所有主要決策均須經合營公司全體董事一致批准，故被視為對上海復基擁有共同控制權。

#### 15. 應付賬款、已收按金及應計費用

|                  | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(已審核) |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 即期部分包括以下項目：      |                                    |                                    |
| 貿易應付賬款           | <b>2,406</b>                       | 2,123                              |
| 土地及應付拆遷成本        | <b>1,501</b>                       | 1,604                              |
| 應付保留工程款項(附註)     | <b>190</b>                         | 293                                |
| 契稅及其他應付稅項        | <b>95</b>                          | 94                                 |
| 投資物業租金的已收按金及預收款項 | <b>917</b>                         | 814                                |
| 應付增值稅            | <b>440</b>                         | 173                                |
| 其他應付賬款及應計費用      | <b>794</b>                         | 860                                |
| 合約負債產生的增值稅       | <b>534</b>                         | 879                                |
| 總計               | <b>6,877</b>                       | 6,840                              |

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。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣24.06億元(2020年：人民幣21.23億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中91%(2020年：83%)的賬齡少於30日，3%(2020年：4%)的賬齡介乎31日至90日，6%(2020年：13%)的賬齡超過90日。

## 16. 優先票據

|                   | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 於期/年初             | 16,063                             | 11,399                             |
| 發行優先票據            | 2,525                              | 8,176                              |
| 減：發行優先票據直接應佔交易成本  | (3)                                | (10)                               |
| 期/年內應計利息          | 433                                | 829                                |
| 減：已付利息            | (468)                              | (709)                              |
| 減：償還/贖回優先票據       | (3,895)                            | (2,736)                            |
| 匯兌                | (97)                               | (886)                              |
| 於期/年末             | 14,558                             | 16,063                             |
| 減：流動負債項下於一年內到期的款項 | (2,290)                            | (6,273)                            |
| 於一年後到期的款項         | 12,268                             | 9,790                              |

於2021年6月30日，優先票據實際年利率介乎5.50%至6.74%(2020年：5.50%至7.24%)。

### 於本期間發行優先票據

於2021年6月29日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)向獨立第三方發行4億美元並於2026年6月29日到期的五年期優先票據(「2026年4億美元票據」)，票面息率為每年5.50%，每半年支付票息。

### 2026年4億美元票據的主要條款

2026年4億美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2026年4億美元票據的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2025年6月29日或之後但2026年3月29日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2026年4億美元票據，贖回價相等於票據本金額的101.375%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，前提是本公司應視情況涉及某些既定條件。

於2026年3月29日之後任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2026年4億美元票據，贖回價相等於已贖回票據本金額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

於2025年6月29日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2026年4億美元票據，贖回價相等已贖回票據本金額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(定義見下文)以及應計及未付利息(如有)。



## 16. 優先票據(續)

於2025年6月29日之前任何時間，SODH亦可以股權發售中進行的一次或多次銷售本公司股份的所得現金款項淨額，按相等於2026年4億美元票據本金總額的105.50%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2026年4億美元票據本金總額最多35%，前提是相關股份發售結束後60日內每次該贖回或任何該次贖回後，2026年4億美元票據本金總額有最少65%未償付。

本公司董事認為，提早贖回的選擇權與2026年4億美元票據密切相關。

「適用溢價」指就2026年4億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2026年4億美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據的贖回金額加(ii)至2025年6月29日為止2026年4億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(按相等於經調整國債率另加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回2026年4億美元票據本金額的差價。

## 17. 衍生金融工具

|                    | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 衍生金融工具包括：          |                                    |                                    |
| 指定為對沖工具的貨幣遠期合約     | 178                                | 565                                |
| 未被指定為對沖工具的貨幣封頂遠期合約 | —                                  | 154                                |
| 指定為對沖工具的利率掉期       | 6                                  | 3                                  |
|                    | 184                                | 722                                |
| 就財務報表呈列：           |                                    |                                    |
| 流動資產               | —                                  | —                                  |
| 流動負債               | 184                                | 722                                |

### 指定為對沖工具的貨幣遠期合約

於2021年6月30日，本集團有多份遠期合約，以降低本集團若干優先票據及銀行借貸的貨幣匯兌波動。

## 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2021年6月30日，8,571,400份購股權(2020年12月31日：8,896,000份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行普通股之0.1%(2020年12月31日：0.1%)。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。

## 18. 以股份付款的交易(續)

### 購股權計劃(續)

本期間本公司購股權變動如下：

| 授出日期      | 行使價<br>港幣元 | 購股權數目          |      |           |                 |
|-----------|------------|----------------|------|-----------|-----------------|
|           |            | 於2021年<br>1月1日 | 期內行使 | 期內失效      | 於2021年<br>6月30日 |
| 2015年7月7日 | 2.092      | 3,425,400      | —    | (108,600) | 3,316,800       |
| 2016年7月4日 | 1.98       | 5,470,600      | —    | (216,000) | 5,254,600       |
| 總計        |            | 8,896,000      | —    | (324,600) | 8,571,400       |
| 被分類為：     |            |                |      |           |                 |
| 董事        |            | 874,000        | —    | —         | 874,000         |
| 僱員        |            | 8,022,000      | —    | (324,600) | 7,697,400       |
|           |            | 8,896,000      | —    | (324,600) | 8,571,400       |
| 可行使購股權數目  |            | 7,728,000      |      |           | 7,435,800       |

該計劃已於2017年6月7日屆滿，此後概無購股權可據此授出。然而，只要對為使該計劃屆滿前授出的購股權的行使生效而言屬必要，或根據該計劃規則另行規定的情況下，該計劃的規則仍然全面生效及有效。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予以行使。本公司已於2017年5月24日採納新購股權計劃。

截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月，概無購股權已獲行使。

### 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建議，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。

於2015年，本公司合共17,149,000股獎勵股份及7,705,000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2021年6月30日，17,710,250股(2020年12月31日：17,710,250股)股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

## 19. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

|         | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|---------|------------------------------------|------------------------------------|
| 投資物業    | 31,677                             | 31,592                             |
| 物業及設備   | 109                                | 112                                |
| 使用權資產   | 6                                  | 6                                  |
| 發展中待售物業 | 7,690                              | 10,522                             |
| 應收賬款    | 88                                 | 77                                 |
| 銀行存款    | —                                  | 1,313                              |
|         | 39,570                             | 43,622                             |

## 20. 承諾及或然事件

### (a) 資本及其他承諾

於報告期末，本集團的承諾如下：

|                 | 2021年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(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 | 806                                | 717                                |
| 發展中待售物業的開發成本    | 1,678                              | 2,131                              |
| 於一間合營公司的投資      | 683                                | 142                                |
|                 | 3,167                              | 2,990                              |

### (b) 或然負債

- (i) 於2021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19.48億元(2020年12月31日：人民幣11.81億元)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房屋擁有權證書作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。
- (ii) 於2021年6月30日，本集團向第三方提供人民幣2.5億元的為期兩年擔保(2020年12月31日：人民幣2.5億元)，以履行因收購一間南京項目公司而產生的本集團一間合營公司的付款責任。收購於2021年2月完成，其後合營公司已履行付款責任。

於釐定是否須就本集團金融擔保合約確認虧損撥備時，本公司董事就所需的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的虧損撥備於首次確認時並無重大影響，因擔保金額遠低於物業價值。如果客戶違約，本集團將獲得物業的所有權，而本公司董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表確認任何價值。倘實際發生的支出與預期支出有差異，虧損撥備將在簡明綜合財務報表中予以確認。

## 21. 有關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他章節所披露的有關連人士交易及結餘外，本期間本集團與其他有關連人士進行的交易如下：

|                                                                    | 截至6月30日止6個月               |                           |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                    | 2021年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| <i>Shui On Company Limited</i> (「SOCL」)(附註1)及其附屬公司<br>(本集團的附屬公司除外) |                           |                           |
| 租金開支                                                               | 2                         | 2                         |
| 翻新開支                                                               | 1                         | 2                         |
| 支付服務成本                                                             | 1                         | 4                         |
| <i>瑞安建業有限公司</i> (「瑞安建業」)(附註2)及其附屬公司<br>(即SOCL的附屬公司)                |                           |                           |
| 工程服務收入                                                             | 5                         | 5                         |
| <i>鷹君集團有限公司</i> (附註3)及其附屬公司                                        |                           |                           |
| 租金及樓宇管理費收入                                                         | 1                         | 1                         |
| <i>聯營公司</i>                                                        |                           |                           |
| 利息收入                                                               | —                         | 6                         |
| 工程服務收入                                                             | 83                        | 92                        |
| 資產管理費及租賃佣金收入                                                       | 16                        | 17                        |
| 利息開支                                                               | 13                        | —                         |
| 租金及樓宇管理費開支                                                         | 7                         | 8                         |
| <i>合營公司</i>                                                        |                           |                           |
| 利息收入                                                               | 20                        | 37                        |
| 資產管理費及租賃佣金收入                                                       | 22                        | 12                        |
| 項目管理費收入                                                            | 60                        | 60                        |
| 工程服務收入                                                             | 8                         | 2                         |
| 租金及樓宇管理費收入                                                         | 1                         | —                         |
| 顧問服務收入                                                             | 4                         | —                         |
| <i>附屬公司非控制股東</i>                                                   |                           |                           |
| 資產管理費開支                                                            | 5                         | 6                         |
| <i>高級管理層</i>                                                       |                           |                           |
| 短期員工福利                                                             | 73                        | 76                        |

附註：

1. SOCL指Shui On Company Limited，為一間於英屬維爾京群島(「BVI」)註冊成立的私人有限責任公司，其最終控制方為羅康瑞先生，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。
2. 瑞安建業指瑞安建業有限公司，為SOCL的一間附屬公司。
3. 鷹君集團有限公司為一間香港聯合交易所有限公司的上市公司，羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司的一名主要股東。他為羅康瑞先生的聯系人，羅康瑞先生同時為本公司之主席兼執行董事。

該等交易乃根據訂約各方互相協定的條款及條件進行。



## 22. 金融工具公平值及公平值層級

本集團的衍生金融工具(租金保證安排產生的負債除外)乃於報告期末按公平值計量，分類為第2層級。第2層級公平值計量指源自除標價以外的資產或負債之直接可觀察輸入值(即價格)或間接可觀察輸入值(即源自價格)的計量。

本集團的租金保證安排產生的負債乃於報告期末按公平值計量，分類為第3層級。工具的公平值乃根據蒙地卡羅模擬法使用以下假設估計得出：

|           | 2021年6月30日            | 2020年12月31日           |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 估計辦公室單位租金 | 人民幣87元至人民幣91元<br>每平方米 | 人民幣89元至人民幣90元<br>每平方米 |
| 出租率       | 69%至72%               | 90%至93%               |
| 無風險利率     | 2.105%                | 2.50%                 |
| 折讓率       | 9.750%                | 9.40%                 |
| 預計到期日     | 2022年1月31日            | 2022年1月31日            |

下表載列截至2021年及2020年6月30日止期間第3層級工具對賬：

|                   | 租賃保證安排產生的負債<br>人民幣百萬元 |
|-------------------|-----------------------|
| 於2020年1月1日(經審核)   | (382)                 |
| 結算                | 166                   |
| 公平值變動(附註4)        | (43)                  |
| 於2020年6月30日(未經審核) | (259)                 |
| 於2021年1月1日(經審核)   | (292)                 |
| 結算                | 164                   |
| 公平值變動(附註4)        | (38)                  |
| 於2021年6月30日(未經審核) | (166)                 |

人民幣3,800萬元虧損(截至2020年6月30日止6個月：人民幣4,300萬元)已於本期間損益表確認，以反映估計的變動。

## 22. 金融工具公平值及公平值層級(續)

本集團按報告期末公平值計量的租金保證安排產生的負債乃分類為第3層級。期內，第3層級概無轉入或轉出。第3層級公平值計量指源自資產或負債之不可觀察輸入值的計量。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公平值越低。折讓率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。

其他金融資產及金融負債公平值乃根據公認定價模式按折現現金流分析釐定。

於估計某項資產或負債的公平值時，本集團使用市場可觀察數據(只要能夠取得的話)進行估計。倘並無第1層級輸入值，本集團會委聘合資格第三方估值師進行估值。倘某項資產或負債公平值出現重大變動，所引起的波動將會向本公司董事匯報，以便採取合適行動。董事認為，簡明綜合財務報表內按攤銷成本確認的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

期內，第1層級與第2層級之間概無公平值計量轉移，且金融資產及金融負債均並無轉入或轉出第3層級(截至2020年6月30日止6個月：無)。

對於以公平值計量且其變動計入其他綜合收益的非上市股權投資的公平值，管理層估計使用合理可行替代值作為估值模型輸入值的潛在影響。

## 23. 報告期後事項

於2021年7月，本公司全資附屬公司佛山安盈房地產開發有限公司按100%面值悉數贖回未償還本金額為人民幣7.52億元的證券化安排的收款。

## 24. 批准財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2021年8月24日經董事會批准及授權刊發。

## 中期股息

董事會宣佈約於2021年9月24日派發截至2021年6月30日止6個月之中期股息每股港幣3.6仙(2020年：無)，合計約人民幣2.41億元(2020年：無)，予於2021年9月10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2021年9月10日下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

## 董事於證券的權益

於2021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

| 董事姓名             | 普通股數目   |                    |                        | 於相關股份<br>的權益 | 合計            | 權益佔本公司<br>已發行股本的<br>概約百分比<br>(附註4) |
|------------------|---------|--------------------|------------------------|--------------|---------------|------------------------------------|
|                  | 個人權益    | 家族權益               | 其他權益                   | 購股權<br>(附註3) |               |                                    |
| 羅康瑞先生<br>(「羅先生」) | —       | 1,849,521<br>(附註1) | 4,489,291,751<br>(附註2) | —            | 4,491,141,272 | 55.71%                             |
| 孫希灝先生<br>(「孫先生」) | —       | —                  | —                      | 437,000      | 437,000       | 0.0054%                            |
| 羅寶瑜女士<br>(「羅女士」) | —       | —                  | 4,489,291,751<br>(附註2) | 437,000      | 4,489,728,751 | 55.69%                             |
| 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) 該等股份為羅先生的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)及 New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的1,725,493,996股股份、2,733,949,818股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於2021年6月30日當日由SOCL持有62.99%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等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。
- (4) 該等百分比乃根據2021年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

## (b) 於本公司相聯法團股份的好倉 — 瑞安建業

| 董事姓名 | 普通股數目 |                  |                      |             | 權益佔已發行股本的概約百分比<br>(附註3) |
|------|-------|------------------|----------------------|-------------|-------------------------|
|      | 個人權益  | 家族權益             | 其他權益                 | 合計          |                         |
| 羅先生  | —     | 312,000<br>(附註1) | 235,853,000<br>(附註2) | 236,165,000 | 63.07%                  |
| 羅女士  | —     | —                | 235,853,000<br>(附註2) | 235,853,000 | 62.99%                  |

附註：

- (1) 該等股份為羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有312,000股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等百分比乃根據2021年6月30日瑞安建業已發行的股份總數(即374,396,164股股份)計算。

## (c) 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 (「SODH」) | 全權信託的成立人及全權信託受益人 | 18,800,000美元<br>(附註1) |
|       |                                                | 家族權益             | 2,200,000美元<br>(附註2)  |
| 孫先生   | SODH                                           | 個人權益             | 200,000美元             |
| 羅女士   | SODH                                           | 全權信託受益人          | 18,800,000美元<br>(附註1) |
| 沈達理先生 | SODH                                           | 受控制法團權益          | 500,000美元<br>(附註3)    |

附註：

- (1) 該等債券由SOCL的全資附屬公司瑞安投資擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等債券的權益。
- (2) 該等債券為羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等債券的權益。
- (3) 該等債券由沈達理先生控制的Tribridge Investments Limited擁有。根據證券及期貨條例XV部，沈達理先生被視為擁有該等債券的權益。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，概無本公司的董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



## 主要股東於證券的權益

於2021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/<br>權益性質 | 普通股及<br>相關股份總數           | 權益佔本公司<br>已發行股本的<br>概約百分比<br>(附註4) |
|---------|-------------|--------------------------|------------------------------------|
| 羅太太     | 家族及個人權益     | 4,491,141,272<br>(附註1及3) | 55.71%                             |
| 匯豐信託    | 信託人         | 4,489,291,751<br>(附註2及3) | 55.68%                             |
| Bosrich | 信託人         | 4,489,291,751<br>(附註2及3) | 55.68%                             |
| SOCL    | 受控制法團權益     | 4,489,291,751<br>(附註2及3) | 55.68%                             |

附註：

- (1) 該等股份包含1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,489,291,751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4,489,291,751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、瑞安投資及NRI持有的1,725,493,996股股份、2,733,949,818股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2021年6月30日當日由SOCL持有62.99%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。
- (4) 該等百分比乃根據2021年6月30日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

除上文所披露者外，於2021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，致使於行使其屆滿前已授出之購股權得以生效或除非根據舊計劃之規則另有規定者。根據舊計劃之規則，於舊計劃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」)，為期10年，自採納日期起至2027年5月23日止。自採納購股權計劃以來並無據此授出購股權。

有關舊計劃的詳情，載於簡明綜合財務報表附註18。

下表載列本公司購股權於截至2021年6月30日止6個月內的變動詳情：

| 合資格參與者<br>姓名或類別    | 授出日期          | 每股股份<br>之行使價<br>港幣 | 於2021年<br>1月1日   | 期內授出     | 期內行使     | 期內失效             | 於2021年<br>6月30日  | 購股權<br>的可行使期限           |
|--------------------|---------------|--------------------|------------------|----------|----------|------------------|------------------|-------------------------|
| <b>董事</b>          |               |                    |                  |          |          |                  |                  |                         |
| 孫先生                | 2016年<br>7月4日 | 1.98               | 437,000          | —        | —        | —                | 437,000          | 2017年6月1日至<br>2022年7月3日 |
| 羅女士                | 2016年<br>7月4日 | 1.98               | 437,000          | —        | —        | —                | 437,000          | 2017年6月1日至<br>2022年7月3日 |
| 小計                 |               |                    | <b>874,000</b>   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>874,000</b>   |                         |
| <b>僱員<br/>(總和)</b> |               |                    |                  |          |          |                  |                  |                         |
|                    | 2015年<br>7月7日 | 2.092              | 3,425,400        | —        | —        | (108,600)        | 3,316,800        | 2016年6月1日至<br>2021年7月6日 |
|                    | 2016年<br>7月4日 | 1.98               | 4,596,600        | —        | —        | (216,000)        | 4,380,600        | 2017年6月1日至<br>2022年7月3日 |
| 小計                 |               |                    | <b>8,022,000</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>(324,600)</b> | <b>7,697,400</b> |                         |
| 總計                 |               |                    | <b>8,896,000</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>(324,600)</b> | <b>8,571,400</b> |                         |

## 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，以確保其遵守上市規則附錄 14 所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）中所載列的所有適用守則條文，及追貼其最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。

### 企業管治守則的遵守

於截至 2021 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

本公司已採納上市規則附錄 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 2021 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，本公司已制定及採納有關僱員（按上市規則之定義）進行證券交易的守則，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 2021 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守則。

### 董事會的組成

為對良好企業管治作出決心，本公司章程細則規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。沈達理先生及吳雅婷女士（「吳女士」）分別於 2021 年 1 月 18 日及 2021 年 1 月 27 日獲委任為本公司獨立非執行董事。繼龐約翰爵士於 2021 年 5 月 27 日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）結束後退任本公司獨立非執行董事後，並於本報告日期，董事會合共由九名成員組成，包括三名執行董事及六名獨立非執行董事。

董事會的組成符合本公司採納的董事會成員多元化政策，反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧、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劃分，現在分別由羅先生及本公司執行委員會（「執行委員會」）擔任。身為本公司主席兼執行委員會成員羅先生對業務肩負積極的策導角色，同時運用豐富經驗，為執行委員會提供策略指引並推動本公司的持續發展。在本集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就本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。主席及行政總裁的職責分工已清晰確立並以書面訂明，該副本已刊載於本公司網站。

## 董事委員會

董事會共設有五個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會、可持續發展委員會及策略委員會，均訂有明確職權範圍，以監督本公司的特定事務。財務委員會自2021年5月27日起被董事會解散。

## 審核及風險委員會

審核及風險委員會負責審閱本集團的財務資料，並監察本集團的財務報告系統、風險管理及內部監控系統，同時協助董事會及其主席履行本公司的企業管治職能。審核及風險委員會亦檢討與外聘核數師的關係，包括但不限於外聘核數師的工作、費用及聘用條款，並就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提出建議。

審核及風險委員會由三名成員組成，即白國禮教授、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，彼具備合適的專業資格、會計與相關的財務管理專長。

審核及風險委員會聯同本公司內部及外聘核數師已審閱本集團截至2021年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則和常規及內部監控系統。審核及風險委員會對所採納的會計處理方式並無異議。

## 薪酬委員會

薪酬委員會負責評估董事及高級管理人員的表現，並就彼等的薪酬待遇作出建議，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。

薪酬委員會由三名成員組成，即黎定基先生、羅先生及白國禮教授。黎定基先生及白國禮教授為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為黎定基先生。

## 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。

提名委員會由兩名成員組成，即羅先生及白國禮教授。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。



## 可持續發展委員會

可持續發展委員會負責通過提供有關可持續發展趨勢及市場慣例的見解，協助董事會創造更高的股東價值，並就發展及落實本集團可持續發展策略及遵守上市規則所載的《環境、社會及管治(「ESG」)報告指引》或同等指引、應用指引或守則(經不時修訂)及其他第三方的ESG披露要求，向董事會提出建議。

可持續發展委員會由四名成員組成，即吳女士、麥卡錫·羅傑博士、孫先生及羅女士。吳女士及麥卡錫·羅傑博士為獨立非執行董事。可持續發展委員會主席為吳女士。

## 策略委員會

策略委員會負責本集團長期戰略定位、遠景規劃、中長期挑戰提供指導以及檢討近期至中期戰略重點制定，並向董事會提出建議。

策略委員會由六名成員組成，即羅先生、沈達理先生、白國禮教授、黎定基先生、孫先生及羅女士。沈達理先生、白國禮教授及黎定基先生為獨立非執行董事。策略委員會聯席主席為羅先生及沈達理先生。

## 董事的入職、培訓及持續發展

董事持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。於截至2021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以及細讀了兩篇由本公司提供的ESG相關的文章。

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，以持續專業發展。

## 股東周年大會

董事會主席、大部分董事、審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會、可持續發展委員會及策略委員會的主席(或於彼等缺席時由有關委員會的另一成員補上)及外聘核數師出席了股東周年大會，該大會提供了有用的平台，讓股東與董事會交流意見。

## 購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2017年2月6日，SODH發行5億美元5.70% 2021年到期之優先票據(「2021票據」)及於2019年2月28日SODH發行5億美元6.25% 2021年到期之優先票據(「2021 SODH票據」)。於2020年2月20日，SODH開始向2021票據及2021 SODH票據的合資格持有人提出交換及收購要約。於2020年2月28日，本公司決定接納(i) 64,972,000美元以供交換2021票據；(ii) 172,641,000美元以供收購2021票據；(iii) 24,942,000美元以供交換2021 SODH票據；及(iv) 129,408,000美元以供收購2021 SODH票據。於交換及收購要約完成後，交換及收購的票據已被註銷。2021票據之未償付本金總額為262,387,000美元，而2021 SODH票據之未償付本金總額為345,650,000美元。SODH已於2021年2月6日於2021票據到期當日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

於2018年3月2日，SODH發行人民幣16億元6.875% 2021年到期之優先票據（「2021人民幣票據」）。於2018年4月19日SODH進一步發行人民幣6億元6.875% 2021年到期之優先票據（「額外票據」），其與2021人民幣票據合併並組成單一系列票據。SODH已於2021年3月2日於2021人民幣票據（包括額外票據）到期當日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，於截至2021年6月30日止6個月內，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上市證券。

### 根據上市規則第13.21條作出的披露

於2017年2月6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。SODH已於2021年2月6日於2021票據到期當日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

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發行之6億美元6.40% 於2022年可贖回之優先永久資本證券（「優先永久證券」）訂立書面協議（「2022信託契約」），優先永久證券已據此予以發行。2022信託契約規定，於控制權出現變動（定義見2022信託契約）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2022信託契約）；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）贖回全部而非部分優先永久證券。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。

於2018年3月2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2021人民幣票據訂立書面協議（「2021人民幣契約」），2021人民幣票據已據此予以發行。2021人民幣契約規定，於控制權出現變動（定義見2021人民幣契約）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人民幣票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2018年3月2日之公佈內。於2018年4月19日，本公司及SODH與渣打銀行訂立購買協議有關進一步發行額外票據，其與2021人民幣票據合併並組成單一系列票據。額外票據根據2021人民幣契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2018年4月26日之公佈內。SODH已於2021年3月2日於2021人民幣票據（包括額外票據）到期當日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

於2019年2月28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2021 SODH票據訂立書面協議（「2021 SODH契約」），2021 SODH票據已據此予以發行。2021 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2021 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2021 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年2月28日之公佈內。

於2019年11月12日，本公司作為擔保人、SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之3億美元5.75% 2023年到期之優先票據（「2023 SODH票據」）訂立書面協議（「2023 SODH契約」），2023 SODH票據已據此予以發行。2023 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2023 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2023 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年11月12日之公佈內。於2020年11月24日，本公司及SODH與瑞士銀行香港分行訂立購買協議有關進一步發行2億美元5.75% 2023年到期之優先票據（「額外美元票據」），其與2023 SODH票據合併並組成單一一系列票據。額外美元票據根據2023 SODH契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年12月2日之公佈內。

於2020年3月3日，本公司作為擔保人、SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之4億美元5.50% 2025年到期之優先票據（「2025 SODH票據」）訂立書面協議（「2025 SODH契約」），2025 SODH票據已據此予以發行。2025 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2025 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2025 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年3月3日之公佈內。

於2020年2月20日，SODH向2021票據及2021 SODH票據的合資格持有人提出交換及收購要約。於2020年2月28日，本公司決定接納64,972,000美元以供交換2021票據及24,942,000美元以供交換2021 SODH票據。根據交換要約，89,914,000美元新票據已發行，其與2025 SODH票據構成一個系列，使得2025 SODH票據之本金總額達489,914,000美元。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年2月20日、2020年2月21日、2020年3月2日及2020年3月3日之公佈內。

於2020年8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6.15% 2024年到期之優先票據（「2024 SODH票據」）訂立書面協議（「2024 SODH契約」），2024 SODH票據已據此予以發行。2024 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2024 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2024 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年8月24日之公佈內。

於2021年6月29日，本公司作為擔保人、SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之4億美元5.50% 2026年到期之優先票據（「2026 SODH票據」）訂立書面協議（「2026 SODH契約」），2026 SODH票據已據此予以發行。2026 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2026 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2026 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2021年6月29日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成優先永久證券、2021 SODH票據、2023 SODH票據、2024 SODH票據、2025 SODH票據及2026 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2021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119.73億元。

## 根據上市規則第 13.51B(1) 條披露有關董事資料之變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，本公司董事資料之變動載列如下：

### (i) 董事之已更新履歷詳情

本公司董事履歷詳情之更新如下：

| 董事名稱     | 變動詳情                                                                  |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|
| 麥卡錫·羅傑博士 | 被選為美國國家工程院的官員、司庫和理事會成員。彼亦為美國國家科學研究委員會的理事會成員。所有席位均自 2021 年 7 月 1 日起生效。 |

### (ii) 董事薪酬之變動

有關於 2021 年 4 月成立可持續發展委員會和策略委員會，以及於 2021 年 5 月解散財務委員會，就擔任該等委員會的職務，本公司相關的獨立非執行董事的董事酬金已變動。白國禮教授有權收取每年港幣 650,000 元的董事袍金；黎定基先生有權收取每年港幣 500,000 元的董事袍金；麥卡錫·羅傑博士及沈達理先生各自有權收取每年港幣 450,000 元的董事袍金；吳女士有權收取每年港幣 400,000 元的董事袍金。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司 2020 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 2021 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 3,153 人 (2020 年 12 月 31 日：3,141 人)，其中包含物業管理人員 1,578 人 (2020 年 12 月 31 日：1,548 人)，建築及裝修業務人員 203 人 (2020 年 12 月 31 日：240 人)。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、長期激勵計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

本集團深信平等機會的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成本集團目標所展現的能力。

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

羅康瑞先生(主席)

孫希灝先生

(董事總經理、財務總裁及投資總裁)

羅寶瑜女士(董事總經理)

#### 獨立非執行董事

白國禮教授

麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

沈達理先生

吳雅婷女士

### 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

黎定基先生(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

### 提名委員會

羅康瑞先生(主席)

白國禮教授

### 可持續發展委員會

吳雅婷女士(主席)

麥卡錫·羅傑博士

孫希灝先生

羅寶瑜女士

### 策略委員會

羅康瑞先生(聯席主席)

沈達理先生(聯席主席)

白國禮教授

黎定基先生

孫希灝先生

羅寶瑜女士

### 公司秘書

黃金綸先生

### 核數師

安永會計師事務所

註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

### 註冊辦事處

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

### 公司總部

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

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A, Block 3

Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-1100

Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716號舖

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

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](http://www.shuionland.com)

### 投資者關係

方蘊菁女士

電話：(852) 2879 1859

電郵：[sol.ir@shuion.com.cn](mailto:sol.ir@shuion.com.cn)

地址：香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓







瑞安房地產  
SHUI ON LAND

