



瑞安房地產
SHUI ON LAND



INTERIM REPORT 2022

二零二二年度中期業績報告

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 城市發展解決方案提供者

瑞安房地產(股份代號：272)總部設於上海，是中國領先的城市發展解決方案提供者，致力於打造卓越可持續城市社區。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十三個處於不同開發階段的項目。截至2022年6月30日，土地儲備達940萬平方米(690萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，250萬平方米為會所、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2004年成立，並於2006年10月4日在香港聯合交易所上市。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、彭博性別平等指數以及彭博ESG數據指數。

CONTENTS 目錄

2	CHAIRMAN'S STATEMENT 主席報告	60	INTERIM DIVIDEND 中期股息
6	MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS 管理層討論與分析	60	DIRECTORS' INTERESTS IN SECURITIES 董事於證券的權益
29	INDEPENDENT REVIEW REPORT 獨立審閱報告	62	SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS' INTERESTS IN SECURITIES 主要股東於證券的權益
30	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS 中期簡明綜合損益表	63	SHARE OPTIONS 購股權
31	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME 中期簡明綜合全面收益表	64	CORPORATE GOVERNANCE 企業管治
32	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 中期簡明綜合財務狀況表	66	PURCHASE, SALE OR REDEMPTION/ CANCELLATION OF LISTED SECURITIES 購買、出售或贖回/註銷上市證券
34	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY 中期簡明綜合權益變動表	66	DISCLOSURE UNDER RULE 13.21 OF THE LISTING RULES 根據上市規則第13.21條作出的披露
36	INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS 中期簡明綜合現金流量表	67	CHANGES IN INFORMATION OF DIRECTORS UNDER RULE 13.51B(1) OF THE LISTING RULES 根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之變動
38	NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION 中期簡明綜合財務資料附註	67	EMPLOYEES AND REMUNERATION POLICY 僱員及薪酬政策
		68	CORPORATE INFORMATION 公司資料



羅康瑞
主席

全球宏觀經濟和資本市場於2021年下半年面臨重重挑戰，踏入2022年上半年後形勢更趨惡化。俄烏戰爭的爆發、隨之而來的通脹壓力、加上上海與中國其他主要城市的疫情封控，以及人民幣貶值等多項因素疊加，對中國經濟和房地產市場造成全面衝擊，亦無可避免地對集團業績產生負面影響。

財務摘要

在此情況下，本集團於2022年上半年仍錄得溢利人民幣7.79億元，其中股東應佔溢利總額人民幣4.5億元。儘管面臨嚴重新冠疫情及封控，集團營運表現保持穩定，彰顯集團物業強勁的需求和韌性。2022年上半年，合約物業銷售額按年增長55%至人民幣187億元。商業物業組合方面，租金及相關收入(包括合營公司及聯營公司)總額為人民幣14.76億元，按年增長8%。

「儘管面臨嚴重新冠疫情及封控，集團營運表現保持穩定，彰顯集團物業強勁的需求和韌性。穩健的財務狀況、審慎的資本管理策略助力集團把握市場機遇，實現高質量增長。」

集團繼續審慎進行財務管理，令財務狀況保持穩健。集團於2022年6月運用內部資源贖回6億美元6.40%之優先永久資本證券，致淨資產負債比率增加13%，維持在48%的穩健水平(2021年12月31日：30%)。現金及銀行存款共達人民幣129.75億元。

董事會建議派付中期股息每股港幣3.6仙(2021年：港幣3.6仙)。

新冠疫情及上海封控的影響

於回顧期內，中國爆發新冠疫情，導致全國多地(尤其上海)實施一系列封控措施。商業活動受到長達數月的限制，上海房地產市場和零售業首當其衝受到影響，經濟增長亦受到嚴重抑制，令第二季度GDP增長率降至0.4%。

商業物業方面，餐飲、休閒和零售設施全部關閉，令客流量和銷售額銳減。雖然上海的商業物業已於6月1日恢復營業，但6月29日前仍禁止堂食，因此客流量和銷售額在6月的回升力度疲弱。住宅物業方面，新盤的銷售和施工建設在封控期間陷於停頓，雖然建築工地已於6月1日復工，但物流不暢、材料供應緊張導致勞動力不足、建材短缺，令施工進度仍受阻。

上述困境，無可避免地短暫削弱了集團的業務收入。最大的影響是翠湖五集的延遲交付令銷售收入須延至下半年確認，因而拉低回顧期內的整體收入。

高品質資產及優質物業管理服務的重要性 日益凸顯

集團致力推動城市更新，為城市打造富有活力的卓越可持續社區，而經歷新冠疫情後，消費者將更加關注社區及物業的品質。集團旗下物業為客戶創造優質生活，更加受到市場追捧，不僅住宅物業取得銷售佳績，商業物業出租率亦維持在高水平。

集團卓越的物業管理服務的價值在疫情期間得以凸顯。封控期間，日常生活受到防疫措施의嚴格限制，我們克服物流方面的挑戰，為員工、商業和辦公樓租戶提供了大約3,000份食品包，幫助他們度過難關。此外，集團旗下住宅項目的物業管理人員幫助居民團購近40,000件日用品，並確保送貨到戶，並舉辦線上休閒活動，如音樂會、藝術班、健身班等，以紓緩居民在封控期間的精神壓力。

即使上海經濟在期內深受疫情影響，集團2022年上半年的住宅銷售依然強勁，市場對集團旗下住宅項目的需求依然十分暢旺，上海瑞虹新城臻庭於6月8日推出首日即告售罄。2022年上半年的累計合約物業銷售額為人民幣187.15億元，其中住宅物業銷售額為人民幣185.77億元，商業物業銷售額為人民幣1.38億元。此外，集團截至2022年6月30日錄得認購銷售額共達人民幣17.83億元，預計可於未來數月轉為合約物業銷售額。

加強對可持續發展的承諾

我們深知，城市化和工業化引致很多環境問題。作為一家負責任的開發商和資產管理者，我們將推動可持續發展作為己任。可持續發展是瑞安房地產業務的重要基石，我們已將可持續發展融入我們業務戰略、項目開發、資產管理和企業運作的各個方面。

我們不斷檢視可持續發展目標和政策，力求對社會和環境發揮日益正面的影響力。作為「科學碳目標倡議」(「SBTi」)的參與者，集團將減排目標的承諾提升至全球溫度升幅控制在1.5°C以下。在武漢，我們正向零碳運營目標穩步邁進，武漢天地壹方南館是全國首個獲得上海環境能源交易所頒發的碳中和證書的商場，將於明年實現碳排放減少90%。上海新天地亦開始創建近零碳示範區。

瑞安房地產在可持續發展方面的努力已取得了量化的進展與成果，並獲得國際社會肯定。上海瑞虹新城最近榮獲城市土地學會頒發亞太區卓越獎，是集團旗下發展項目獲得的第九項ULI卓越獎。這項榮譽尤其值得一提，ULI採用的以市場為導向的各項評選標準，意味著集團的發展項目在達致環境及社會目標的同時，亦被公認為高度切合市場的實際需求。

我們亦非常榮幸成為全國僅有三家被納入2022年彭博性別平等指數的公司之一。我們深知建立多元包容的企業文化，根據用人唯才的原則，公平公正地聘用和提拔人才，不但是合乎商業道德的正確舉措，亦是集團未來長遠發展的關鍵。

審慎面對短期前景，著眼長遠發展機遇

我們對於市場短期前景較為審慎。就中國房地產市場而言，政府於2020年首次推出的「三道紅線」政策，已令不少財務實力較弱的房地產公司受壓。2022年上半年，隨著壓力加劇，越來越多開發商債務違約。某些城市略為放寬緊縮措施，上海更降低了青年才俊落戶上海的門檻。雖然政策鬆綁將對房地產市場提供一定支持，但我認為市場仍未見底，在去槓桿化的驅策下，在未來數月甚至數年的資產出售個案將不斷增加。

雖然短期前景並不樂觀，但即將出現的市場調整，可能標誌著又一個投資的黃金時代，令我們有機會以具吸引力的價格收購黃金地段的資產。我們於去年12月落實的最新投資項目，是位於武漢市中心的一座舊船廠的城市更新項目。我們將繼續在長三角、長江沿岸和大灣區的二線城市探索發展機會。雖然新冠疫情造成短期影響，上海依舊是我們的核心市場。全球調整凸顯了中國經濟內循環的重要性，上海將從中受益，在長三角一體化中發揮更重要的作用，並進一步發展其金融中心的定位，支持中國經濟增長。

專注於保持流動性

在全球資本市場大幅波動之時，我們目前致力維持充裕的流動性。我們於2016年開始實施的輕資產策略，是集團在動盪的環境下始終保持財務穩健的關鍵，見證了我們強大的資本管理能力。我們在6月底的淨資產負債率為48%，現金及銀行存款達人民幣129.75億元。目前不少開發商在融資及債務償還方面遇到困難，但本集團在過去六個月期間已償還/再融資超過11億美元的債務，其中包括6月贖回的6億美元優先永久資本證券。今年較早時，集團與上海

浦東發展銀行及上海銀行簽署了兩份融資合作諒解備忘錄，獲得強大的資金後盾，助力我們把握市場機遇。

去年9月，我們宣布計劃分拆商業物業業務瑞安新天地，從而建立兩間獨立的上市公司，各自專注不同的業務領域。集團任命王穎女士為瑞安房地產行政總裁以及張斌先生為瑞安新天地行政總裁，領導兩間公司向前邁進，兩位正順利融入新角色，應對各自公司所面臨的挑戰。當市場出現合適的時機，我們便會推動上市進程，但現階段，我們將在集團現有架構下促進業務發展，為持份者創優增值。

向所有持份者致謝

最後，我要衷心感謝董事會全體同寅的寶貴貢獻。他們提供睿智意見，幫助瑞安房地產應對過去六個月的動盪局面，並堅守遠大願景。

我謹代表董事會，感謝股東、商業夥伴以及客戶一直以來對集團及我們所採取的策略所表現的信心。

我尤其要衷心感謝管理團隊和一眾員工，他們辛勤工作、堅守信念，讓瑞安房地產得以在困難的環境下繼續穩步邁進。相信憑藉大家一如既往的支持，我們能一起應對今後的挑戰，為迎接更美好的未來做好準備。



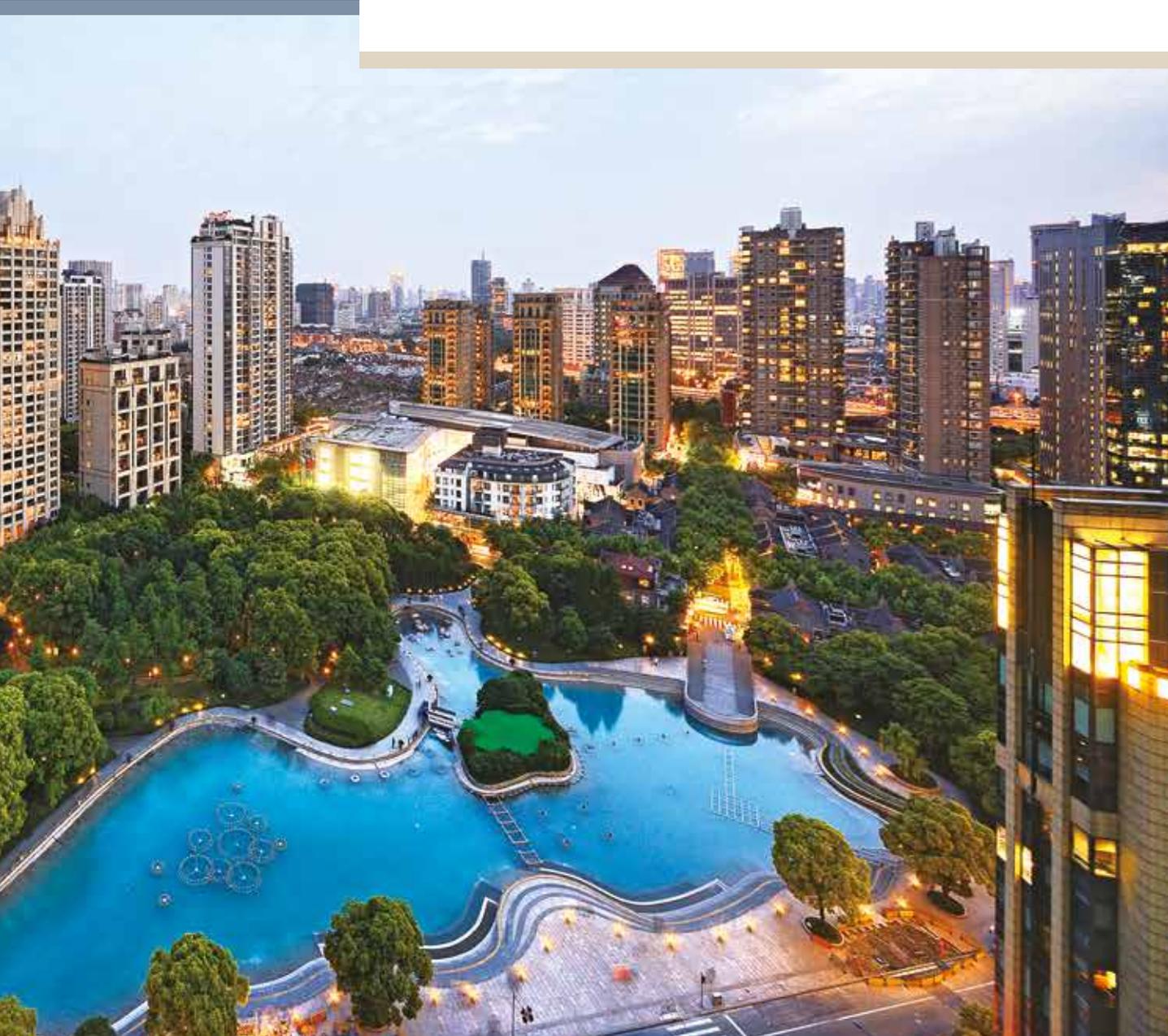
主席
香港，2022年8月25日

管理層討論與分析

業務回顧



- 儘管經受了宏觀環境及新冠疫情的挑戰，業績表現依舊穩健：全球宏觀經濟挑戰重重，加之中國主要城市尤其是上海為應對新冠疫情而實施封控，對中國經濟和房地產市場造成了全面衝擊。在此背景下，本集團於2022年上半年仍錄得溢利人民幣7.79億元，其中股東應佔溢利總額人民幣4.5億元。影響中期業績的主要因素包括：
 - 於2022年上半年人民幣兌美元貶值5.3%而引致的匯兌虧損；
 - 物業銷售所確認的收入和溢利減少，部分原因是由於2022年第二季度上海新冠疫情封控期間，住宅單位施工及交付進度的延遲；
 - 為應對新冠疫情而實施的封控對租金和相關收入帶來不利影響。



- **財務狀況穩健，凸顯強大的資本管理能力：**本集團財務狀況穩健，於2022年6月運用內部資源贖回6億美元6.40%之優先永久資本證券。淨資產負債率維持在48%的穩健水平(2021年12月31日：30%)，其中贖回優先永久資本證券導致淨資產負債比率增加13%。現金及銀行存款共達人民幣129.75億元。我們預期會繼續審慎管理資產負債表。
- **儘管新冠病毒疫情持續，營運表現仍保持穩定：**由於住宅單位施工及交付進度的延遲，本集團於2022年上半年的收入減少63%至人民幣44.15億元(2021年上半年：人民幣119.77億元)。然而，本集團2022年上半年的合約物業銷售額按年增長55%至人民幣187億元。截至2022年6月30日，本集團(包括合營公司及聯營公司)已鎖定的銷售總額為人民幣437億元，將於2022年下半年及其後交付並於本集團財務業績中確認。商業物業組合方面，租金及相關收入(包括合營公司及聯營公司)總額為人民幣14.76億元，按年增長8%。
- **宣派中期股息：**董事會通過決議，建議派付2022年中期股息每股港幣3.6仙(2021年上半年：每股港幣3.6仙)。



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」，得以提升集團的財務實力、分散資本基礎，以及投資更多新機遇，並將大大促進集團的策略性轉型。

我們的座右銘是「成為開發及經營可持續優質城市社區的先驅」。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、保育及活化中國文化遺產，以及創建及維繫充滿活力的社區。可持續發展是集團的業務策略，而非一項單獨的舉措。我們採用「以人為本」且可持續的發展方針，設計及構建整體規劃社區，在可持續發展方面的卓越往績廣受認同。

於2021年9月，本集團宣佈有意分拆全資商業物業瑞安新天地。瑞安新天地是上海規模最大的優質商業物業業主之一，並在中國其他高增長城市具有雄厚實力。本集團將繼續拓展商業物業組合，同時發掘市場上可進行分拆的合適機會。

2022年上半年的主要成就

- 2022年上半年，本集團錄得合約銷售額人民幣187.15億元，按年上升55%，其中包括上海太平橋翠湖五集(第118號地塊)、中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)及上海瑞虹新城臻庭(第167A號地塊)。截至2022年6月30日，人民幣17.83億元的已認購銷售額預計於2022年下半年及之後轉為合約物業銷售額。
- 商業物業組合錄得穩健的經常性租金收入。包括合營公司及聯營公司在內的所持物業於2022年上半年的租金及相關收入總額按年增加8%至人民幣14.76億元，其中74%的租金及相關收入來自上海的物業組合。
- 於2022年2月，本集團與浦發銀行上海分行簽署了一份人民幣100億元的合作備忘錄。浦發銀行將提供併購融資服務，並將運用其在環境、社會和管治(「ESG」)金融業務領域建立的產品和服務優勢，支持本集團落實完善及多元化的ESG舉措。
- 於2022年3月，本集團與上海銀行就房地產融資、ESG以及可持續融資簽署了一份人民幣100億元的合作備忘錄。
- 於2022年6月，本集團贖回6億美元6.40%於2022年可贖回之優先永久資本證券。

物業銷售表現

已確認物業銷售

於2022年上半年，已確認物業銷售總額為人民幣26.18億元(經扣除適用稅項)。跌幅主要由於延遲交付太平橋翠湖五集(第118號地塊)及上海蟠龍天地的建設進度延誤。由於上海地區高單價項目於2021年上半年錄得的已確認銷售額較多，平均售價(不包括停車場)較2021年上半年下跌10%至每平方米人民幣51,000元。

下表呈列各項目於2022年上半年及2021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	2022年上半年			2021年上半年		
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米
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1號地塊)	16	200	90,000	3,006	29,900	109,600
零售(第1號地塊)	8	100	80,000	–	–	–
上海蟠龍天地	2,065	37,100	60,900	–	–	–
武漢天地						
住宅	314	6,900	49,700	4,073	103,900	43,000
辦公樓	26	1,300	21,500	–	–	–
武漢光谷創新天地						
住宅	85	4,600	20,000	67	4,500	16,200
佛山嶺南天地						
住宅	8	300	26,700	171	7,400	25,300
零售	–	–	–	11	1,400	8,600
重慶天地 ²						
住宅	–	–	–	1,594	98,100	21,600
零售	46	4,500	11,100	15	1,000	16,700
小計	2,568	55,000	51,000	14,872	285,700	56,900
停車場	50	–	–	49	–	–
總計	2,618	55,000	52,000	14,921	285,700	57,100
確認為：						
– 本集團收入之物業銷售 ³	2,449			10,214		
– 聯營公司收入	84			4,640		
– 合營公司收入	85			67		
總計	2,618			14,921		

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。配套零售空間銷售額人民幣4,600萬元及停車場銷售額人民幣1,400萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於2022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2022年上半年的合約物業銷售額達人民幣187.15億元，較2021年上半年的人民幣121.15億元增加55%，其中住宅物業銷售佔99%，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)及上海瑞虹新城臻庭(第167A號地塊)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2022年下半年將推出更多住宅物業發展項目。2022年上半年物業銷售的平均售價為每平方米人民幣101,000元，2021年上半年則為每平方米人民幣51,400元，增加主要由於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2022年6月30日：

- i) 認購銷售總額為人民幣17.83億元，其中人民幣6.41億元來自上海瑞虹新城臻庭(第167A號地塊)及人民幣4.25億元來自中糧瑞虹·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2022年下半年及以後交付客戶並於本集團財務業績中確認的鎖定銷售總額為人民幣437億元。

下表為2022年上半年及2021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	2022年上半年			2021年上半年		
	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	合約銷售	已售 建築面積	平均售價
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米
住宅物業銷售：						
上海太平橋(第118號地塊)	448	2,700	165,900	968	5,700	169,800
上海瑞虹新城(第7號地塊) ¹	7,688	66,800	115,100	4,193	36,500	114,900
上海瑞虹新城(第1號地塊) ¹	-	-	-	599	5,500	108,900
上海瑞虹新城(第167A號地塊) ²	9,649	80,600	119,700	-	-	-
上海蟠龍天地	79	1,300	60,800	2,849	46,400	61,400
武漢光谷創新天地	150	6,500	23,100	848	38,000	22,300
佛山嶺南天地	2	100	20,000	71	2,800	25,400
重慶天地 ³	484	17,800	33,200	2,300	95,700	29,300
停車場	77	-	-	46	-	-
小計	18,577	175,800	105,700	11,874	230,600	51,500
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城	8	100	80,000	185	2,100	88,100
佛山嶺南天地	-	-	-	12	1,400	8,600
重慶天地						
零售	68	4,200	16,200	44	1,700	25,900
辦公樓	62	5,200	11,900	-	-	-
小計	138	9,500	14,500	241	5,200	46,300
總計	18,715	185,300	101,000	12,115	235,800	51,400

附註：

- 1 本集團持有該物業的49.5%權益。
- 2 本集團持有該物業的49%權益。
- 3 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。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。

2022年下半年可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於2022年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約147,300平方米，涵蓋本集團七個項目：

項目	產品	2022年下半年可供銷售及預售的物業		
		建築面積平方米	本集團權益百分比	應佔建築面積平方米
上海太平橋第118號地塊	高層	5,100	99%	5,000
上海瑞虹新城第7號地塊	高層	3,800	49.50%	1,900
上海瑞虹新城第167A號地塊	高層	5,300	49%	2,600
上海蟠龍天地	高層	71,900	80%	57,500
武漢天地	高層	20,400	100%	20,400
武漢光谷創新天地	高層	38,700	50%	19,400
重慶天地	高層	2,100	19.80%	400
總計		147,300		107,200

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)有78,000平方米的總建築面積將作住宅用途。本集團於2021年10月推出第二期，包括共106個單位，總建築面積為36,000平方米。2021年已交付單位之確認收入總額相當於人民幣59億元。餘下單位將於2022年下半年相繼交付予買家。

上海瑞虹新城 — 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。最後一批單位於2022年1月推出，所有單位均已推出並獲認購。一期和二期的主體工程已經完成，並將於2023年交付。臻庭(第167A號地塊)總建築面積86,000平方米將作住宅用途，1,000平方米將作為零售店舖，已於2022年6月推出，截至2022年6月30日錄得總合約銷售額人民幣96.49億元。

上海蟠龍天地 — 本集團於2021年10月共推出741個單位預售，將於2022年下半年開始交付。第11號地塊總建築面積為65,000平方米，已於2022年7月推出。

武漢天地 — 第B12號地塊總建築面積72,000平方米將作住宅用途，1,000平方米將作為零售店舖。地庫結構性建築工程已經竣工。

武漢光谷創新天地 — 該地塊於2017年購入。第R6號地塊於2021年11月開始預售的可供銷售建築面積36,000平方米目前正在施工，並計劃於2022年下半年交付。第R7、R8號地塊總可供銷售建築面積73,000平方米的建造工程已於2021年11月展開，並計劃於2022年下半年推出首批單位。

重慶天地 — 翡翠雲階(第B13號地塊)第一期總建築面積153,000平方米已於2021年竣工並完成交付。將作辦公樓及零售用途總建築面積為94,000平方米的翡翠雲階第二期、總建築面積為173,000平方米的錦繡濱江(第B5及B10號地塊)及總建築面積為71,000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2023年至2024年間分階段落成，而購物中心則計劃於2024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。該項目已發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為145,000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185,000平方米的購物商場(名為太陽宮)。該購物商場已經竣工，並於2021年9月試業。

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2023年竣工。本集團持有該地塊100%的權益。

武漢天地 — 企業天地1號(第A1號地塊辦公樓)總建築面積為165,000平方米，已於2021年9月竣工並開始出租。

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。

投資物業

商業房地產市場領導者

項目	辦公樓 建築面積 平方米	零售 建築面積 平方米	總計 建築面積 平方米	應佔 建築面積 平方米	截至2022年6月30日 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
已落成物業						
上海太平橋社區						
上海新天地 新天地時尚II、新天地廣場、 瑞安廣場	36,000	85,000	121,000	109,000	11.52	100%/99%/80%/80%
企業天地5號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.74	44.55%
虹橋天地	90,000	173,000	263,000	263,000	8.93	100%
瑞虹天地社區						
月亮灣、星星堂、瑞虹坊3區	-	111,000	111,000	55,000	4.01	49.5%
太陽宮、瑞虹企業天地	145,000	185,000	330,000	163,400	11.74	49.5%
上海創智天地	186,000	67,000	253,000	117,300	8.56	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.47	100%
南京國際金融中心	72,000	28,000	100,000	50,000	3.03	50%
武漢天地社區	165,000	239,000	404,000	404,000	9.23	100%
佛山嶺南天地社區	16,000	143,000	159,000	159,000	4.40	100%
重慶天地社區	-	131,000	131,000	130,000	1.51	99%
小計	803,000	1,193,000	1,996,000	1,530,900	71.14	
土地及發展中物業						
上海太平橋社區						
新天地時尚II(資產提升計劃)	-	19,000	19,000	18,800	1.22	99%
太平洋新天地商業中心	192,000	84,000	276,000	69,000	19.38	25%
上海瑞虹新城						
瑞虹天地第167B號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	4.33	49%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	2.46	100%
上海蟠龍天地	-	44,000	44,000	35,200	0.95	80%
佛山第A號地塊	190,000	64,000	254,000	254,000	1.89	100%
小計	537,000	237,000	774,000	497,300	30.23	
總計	1,340,000	1,430,000	2,770,000	2,028,200	101.37	

投資物業組合估值

截至2022年6月30日，以公平值計價的本集團投資物業(未包括經營酒店及自用物業)的賬面值為人民幣960.8億元，相應的總建築面積為2,638,700平方米。位於上海、武漢、佛山、重慶和南京的物業分別佔賬面值的79%、10%、6%、2%及3%。

下表為截至2022年6月30日以公平值計價的投資物業的賬面值及2022年上半年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2022年上半年	2022年6月30日 賬面值 人民幣百萬元	公平值	本集團 應佔賬面值 人民幣百萬元
		公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元		增加/(減少) 佔賬面值 %	
瑞安新天地物業組合²					
已落成投資物業					
上海太平橋社區					
上海新天地及新天地時尚II	61,000	(4)	6,762	(0.1%)	6,755
瑞安廣場及新天地廣場	52,200	(10)	4,107	(0.2%)	3,327
企業天地5號、湖濱道(聯營公司)	79,000	-	6,743	-	3,004
虹橋天地	263,000	(34)	8,925	(0.4%)	8,925
上海創智天地	248,000	34	8,415	0.4%	3,888
INNO創智	45,000	(2)	1,473	(0.1%)	1,473
武漢天地社區	239,000	58	6,584	0.9%	6,584
佛山嶺南天地社區	142,000	27	4,148	0.7%	4,148
重慶天地社區	128,000	(8)	1,485	(0.5%)	1,470
南京國際金融中心(合營公司)	100,000	35	3,030	1.2%	1,515
小計	1,357,200	96	51,672	0.2%	41,089
發展中投資物業					
新天地時尚III(資產提升計劃)	19,000	2	1,220	0.2%	1,208
投資物業 — 使用權資產分租					
南京INNO未來城	17,000	(5)	88	(5.7%)	88
瑞安新天地物業組合合計	1,393,200	93	52,980	0.2%	42,385
其他投資物業					
上海瑞虹新城	500	-	8	-	8
武漢企業天地1號	165,000	-	2,648	-	2,648
重慶街道店舖	3,000	(6)	28	(21.4%)	28
上海蟠龍天地	44,000	10	945	1.1%	756
上海鴻壽坊	62,000	2	2,459	0.1%	2,459
佛山第A號地塊	254,000	-	1,888	-	1,888
瑞虹天地社區(合營公司)	441,000	51	15,749	0.3%	7,796
太平洋新天地商業中心 (合營公司)	276,000	(119)	19,375	(0.6%)	4,844
其他投資物業合計	1,245,500	(62)	43,100	(0.1%)	20,427
總計	2,638,700¹	31	96,080	-	62,812
總計(不包括聯營公司及合營公司)	1,742,700¹	64	51,183	0.1%	45,653

附註：

- 自用物業(總建築面積15,000平方米)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。停車場和其他設施也不包括在上表內。
- 已落成投資物業將於重組完成後移交瑞安新天地。



瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地為本集團的全資附屬公司及商業物業部門。瑞安新天地目前持有及經營本集團的所有已落成投資物業以及兩個合營項目。瑞安新天地有三個主要業務分部：

- i) 物業投資，包括投資、持有及經營商業物業以及提供其他與租賃有關的服務；
- ii) 物業管理，包括商業及住宅物業管理服務；及
- iii) 房地產資產管理，包括商業資產管理服務。

主要財務信息¹

人民幣百萬元	2022年 上半年	2021年 上半年	按年 增長/(減少)
收入	1,421	1,377	3%
包括：			
– 物業投資 ²	1,085	1,067	2%
– 物業管理	252	244	3%
– 房地產資產管理	78	56	39%
– 其他	6	10	(40%)
毛利	1,057	1,040	2%
經營溢利	801	811	(1%)
基本溢利 ³	399	324	23%
	2022年6月30日	2021年12月31日	變動
淨資產	33,742	33,416	1%
期末淨資產負債率	15%	15%	–

附註：

1 數字未經審計，並以備考方式編製。

2 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

3 基本溢利是一項非國際財務報告準則的財務指標，代表剔除公允價值變化及外匯影響的股東應佔淨利。

物業投資

截至2022年6月30日，瑞安新天地擁有及管理11項已落成投資物業及兩個合營項目，分別為上海的企業天地5號和湖濱道以及南京國際金融中心。

2022年上半年，物業投資約佔瑞安新天地總收入約76%。我們的零售及辦公投資物業分別佔物業投資租金收入的60%及40%（包括企業天地5號和湖濱道，以及南京國際金融中心）。

於2022年第二季度，零售市場受到新冠疫情爆發及上海封城的不利影響，然而零售物業組合逆勢而上，續約租金錄得正增長。截至2022年6月30日，出租率平均達91%，凸顯物業組合的抗跌力。

截至2022年6月30日，我們辦公樓物業組合的平均出租率維持在91%，而在上海的辦公樓物業平均出租率已達95%。期內辦公樓續約租金錄得正增長。

投資物業的表現

下表為2022年上半年及2021年上半年本集團投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租 建築面積	租金及相關收入 ⁶			出租率		變動
			2022年 上半年	2021年 上半年	變動	2022年 6月30日	2021年 12月31日	
		平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%			百分點
上海太平橋社區								
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	208	218	(5%)	91%	100%	(9)
新天地時尚II	零售	7,000 ¹	10	32	(69%)	62% ²	79%	(17)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓/零售	56,000	85	88	(3%)	98%	99%	(1)
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	206	205	0.5%	92%	95%	(3)
上海創智天地	辦公樓/零售	248,000	236	228	4%	95%	97%	(2)
INNO創智	辦公樓/零售	45,000	30	29	3%	86%	97%	(11)
武漢天地社區	零售	239,000	178	148	20%	92%	93%	(1)
佛山嶺南天地社區	辦公樓/零售	144,000	97	93	4%	96%	96%	-
重慶天地社區	零售	128,000	35	26	35%	97%	94%	3
租金及相關收入總額		1,184,000	1,085⁷	1,067	2%			
上海太平橋社區								
企業天地5號、湖濱道 ³ (被分類為聯營公司收入)	辦公樓/零售	79,000	124	155	(20%)	95%	96%	(1)
南京國際金融中心 ⁴ (被分類為合營公司收入)	辦公樓/零售	100,000	59	51	16%	58%	60%	(2)
總計		1,363,000⁵	1,268	1,273	-			

附註：

- 可供出租總建築面積19,000平方米自2021年10月起實施資產提升計劃，因此不列於上表。
- 2022年上半年出租率下跌是由於自2021年起實施資產提升計劃工程而安排租戶遷出。
- 本集團持有該物業44.55%的實質權益。2022年上半年及2021年上半年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣5,500萬元及人民幣6,900萬元。
- 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。2022年上半年及2021年上半年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣3,000萬元及人民幣2,600萬元。
- 位於上海瑞安廣場及上海創智天地合共9,000平方米的總建築面積由瑞安新天地佔用，因此不列於上表。
- 不包括商業物業的物業管理收入，該收入包含在物業管理分部。
- 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

2022年上半年的租金及相關收入增加2%至人民幣10.85億元，而2021年上半年為人民幣10.67億元，增加是受惠於武漢天地於重新定位後產生的額外租金貢獻。

2022年上半年，物業組合(包括企業天地5號和湖濱道，以及南京國際金融中心)所產生的租金及相關收入總額微跌至人民幣12.68億元，其中71%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。

零售租戶組合

於2022年6月30日

	按佔用建築面積
餐飲	30.0%
美容時尚	24.9%
娛樂	15.2%
服務	15.0%
親子	7.1%
展示廳	2.2%
酒店及服務式公寓	2.1%
超市及大賣場	1.6%
其他	1.9%
總計	100.0%

辦公樓租戶組合

於2022年6月30日

	按佔用建築面積
高科技及TMT	29.1%
生物、製藥及醫療	14.4%
專業服務	11.6%
銀行、保險及金融服務	9.7%
消費產品及服務	8.7%
自動化、製造及汽車	5.0%
教育、文化和創新	3.9%
房地產和建築	3.8%
化工	3.8%
其他	10.0%
總計	100.0%

本集團項目及近期最新動態

上海太平橋社區

上海太平橋社區乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，發展目標為保存區內歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。該項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8、10及14號線相連，面朝備受追捧的淮海中路商業區。本集團於1996年展開太平橋的多期發展項目，包括若干商業、辦公及住宅發展項目。上海太平橋社區涵蓋多項商業與辦公樓物業，包括上海新天地、新天地時尚II、瑞安廣場和新天地廣場，以及上海企業天地5號和湖濱道。我們的旗艦項目上海新天地坐落上海太平橋社區核心地帶。以保育文化古蹟為特色的上海新天地，成功躍升為著名地標，提供結合老上海文化及現代生活方式的多重體驗，為上海居民及訪客締造安然優越生活社區。上海新天地不斷吸引全球消費者及新租戶，亦是舉辦國際節慶活動及本地活動的熱門場地，如上海時裝週及新天地表演藝術節。

新天地時尚II的租金與出租率下降，乃因我們於2021年10月啟動資產提升計劃。我們計劃於2022年底以全新概念再次推出新天地時尚II，定位以迎合不斷增長的年輕優質顧客注重生活的偏好。

虹橋天地

虹橋天地位處虹橋商業核心區的心臟地段，是唯一直通虹橋交通樞紐的商業綜合項目，可快速到達主要交通節點，如上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站及將落成的磁浮列車站。虹橋天地現時包含四棟辦公樓、新天地商業地帶、購物設施和演藝及展覽中心。虹橋商業核心區是進入長江三角洲地區的門戶，而虹橋天地在該區域的戰略性佈局已吸引各行業領先企業(其中不乏財富500強企業)紛紛來此設立地區總部與分公司辦公室。

上海創智天地

上海創智天地為科技創新及知識型綜合用途社區，佔據楊浦區五角場戰略位置，緊鄰復旦大學、上海財經大學及同濟大學等主要大學及高等院校。項目將辦公空間融合研發、教育、培訓、投資及孵化器服務，貼身迎合知識型行業中的租戶需求。除了辦公空間及服務外，創智天地亦包括零售及綜合用途區域，包括大學路及創智天地園區，為社區提供美食佳餚、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店廣泛選擇。我們希望透過創智天地項目促進楊浦區由工業生產區轉化為知識創新型社區，因此創智天地項目被視為上海創新與創業地標。

INNO創智

INNO創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，鄰近創智天地，是瑞安辦公創立的首個項目之一。瑞安辦公為我們的跨平台辦公解決方案，旨在為初創企業以及中小及大型企業提供完整生命週期工作間解決方案。該綜合項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，旨在提供彈性商業解決方案及多元化工作生態系統，以推動企業增長及發展。

武漢天地社區

武漢天地社區為大型綜合用途社區項目，零售商舖、餐飲及娛樂設施一應俱全，位處漢口區市中心的臨江優越地段，面向風景如畫的長江及江灘公園景觀。

2022年上半年，該項目的租金及相關收入增加20%，主要是由於武漢新天地的成功重新定位，我們優化了其租戶組合及餐飲服務，引入專注於年輕高端客戶的新租戶，例如Knowin和Harmay。武漢天地已成為在武漢為年輕優質顧客提供生活休閒體驗的零售及社交目的地。

佛山嶺南天地社區

佛山嶺南天地社區乃大型綜合城市再生社區，包含零售、辦公、酒店、文化設施及住宅綜合項目。該項目戰略性地坐落於佛山禪城區中央的老城中心，

交通便捷，連接廣佛地鐵線的兩個車站。項目保留了傳統嶺南風格建築，同時融合國際化元素及現代設施至生活方式目的地，為城市居民和遊客提供露台餐廳及零售選擇等多種選擇。

重慶天地社區

重慶為全球人口最稠密的城市之一，亦是中國西南地區最大的工商業樞紐，而重慶天地社區位於重慶渝中區嘉陵江南岸，享有獨特地形之利，打造成圍繞人工湖及依傍周邊山坡的商業及住宅社區。

經重新定位於年輕優質顧客後，該項目錄得強勁租金增長，出租率達97%，同時為附近的辦公樓租戶及居民提供眾多零售、餐飲和娛樂設施。

南京國際金融中心

我們於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。南京國際金融中心主要為辦公樓，受到眾多優質租戶的青睞，包括大都會人壽、友邦保險及肯德基。該物業目前正在實施資產提升計劃，透過升級辦公樓及將零售商場重新定位，進一步提升物業價值。

物業管理

我們為本集團物業組合中的商業物業以及由第三方擁有的部分商業及住宅物業提供優質的物業管理服務。2022年上半年，管理的商業及住宅物業總建築面積分別為430萬平方米及510萬平方米。2022年上半年，物業管理約佔瑞安新天地收入的18%。期內，該分部的收入增長是由於所管理的總建築面積較2021年上半年增加。

房地產資產管理

本集團為合資企業或第三方業主的商業項目提供房地產資產管理服務。房地產資產管理服務包括但不限於可行性研究、租賃定位、租務、市場營銷及品牌、客戶和財務管理等。截至2022年6月30日，我們的資產管理項目包括企業天地5號和湖濱道、南京國際金融中心、瑞虹天地社區的商業物業、武漢企業天地2號及南京INNO。截至2022年6月30日，所管理項目的總估值為人民幣265億元，總建築面積為680,000平方米。2022年上半年，該業務板塊約佔瑞安新天地收入的5%。



土地儲備



截至2022年6月30日，本集團土地儲備的總面積為940萬平方米，包括690萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及250萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共13個發展項目，分佈於上海、武漢、佛山、重慶及南京這五個中國主要城市的黃金地段。

本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為430萬平方米。在690萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約210萬平方米已經落成並持有作銷售及/或投資用途。約210萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的270萬平方米則持有作日後發展用途。

於2022年6月30日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可出租及可供銷售建築面積						總計 平方米	本集團 權益	應佔可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓	小計	會所、停車場 及其他設施			
	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	39,000	88,000	112,000	-	239,000	107,000	346,000	99.00% ¹	183,000
上海瑞虹新城	-	145,000	298,000	-	443,000	226,000	669,000	99.00% ²	219,000
上海創智天地	-	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000	44.27% ³	117,000
虹橋天地	-	90,000	173,000	-	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
上海蟠龍天地	14,000	-	-	-	14,000	42,000	56,000	80.00%	11,000
INNO創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢天地	2,000	165,000	239,000	-	406,000	306,000	712,000	100.00%	406,000
武漢光谷創新天地	1,000	-	3,000	-	4,000	104,000	108,000	50.00%	2,000
佛山嶺南天地	-	16,000	156,000	43,000	215,000	130,000	345,000	100.00%	215,000
重慶天地	-	-	132,000	-	132,000	311,000	443,000	99.00% ⁴	130,000
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	100,000	18,000	118,000	50.00%	50,000
小計	56,000	781,000	1,212,000	65,000	2,114,000	1,476,000	3,590,000		1,641,000
發展中物業：									
上海太平橋	-	192,000	103,000	-	295,000	110,000	405,000	99.00% ⁵	88,000
上海瑞虹新城	247,000	107,000	15,000	-	369,000	132,000	501,000	49.50% ⁶	182,000
上海鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	62,000	21,000	83,000	100.00%	62,000
上海蟠龍天地	151,000	-	44,000	4,000	199,000	87,000	286,000	80.00%	159,000
武漢天地	72,000	-	1,000	-	73,000	36,000	109,000	100.00%	73,000
武漢光谷創新天地	109,000	118,000	15,000	-	242,000	115,000	357,000	50.00%	121,000
武昌灣項目 ⁷	140,000	-	-	-	140,000	4,000	144,000	50.00%	70,000
佛山嶺南天地	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000	100.00%	1,000
重慶天地	237,000	357,000	106,000	25,000	725,000	295,000	1,020,000	19.80%	144,000
小計	956,000	822,000	299,000	29,000	2,106,000	800,000	2,906,000		900,000
日後發展物業：									
上海太平橋	81,000	-	21,000	-	102,000	71,000	173,000	50.00%	51,000
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	97,000	366,000	341,000	-	804,000	111,000	915,000	50.00%	402,000
武昌灣項目 ⁷	645,000	55,000	231,000	30,000	961,000	49,000	1,010,000	50.00%	481,000
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	890,000	941,000	768,000	110,000	2,709,000	231,000	2,940,000		1,724,000
總計土地儲備建築面積	1,902,000	2,544,000	2,279,000	204,000	6,929,000	2,507,000	9,436,000		4,265,000

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(包括湖濱道)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、天悅郡庭、太陽宮及瑞虹企業天地，本集團擁有49.50%的實質權益。
- 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B15、B14及B13號一期地塊持有19.80%的實質權益。
- 5 本集團持有新天地時尚II資產提升計劃99.00%的權益，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7號地塊(作住宅用途)49.50%的實質權益，在第167號地塊則持有49.00%的權益。
- 7 武昌灣項目的建築面積為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

市場展望



2022年上半年，全球經濟在連番巨變的陰霾下步入動盪階段。俄烏爆發衝突、奧密克戎疫情肆虐、中國實施封城措施，導致供應鏈嚴重受阻，刺激大宗商品價格飆升，帶動發達經濟體的通脹率升破9%。為遏抑通脹，多國央行收緊貨幣政策，全球經濟增長勢頭逐漸減弱。市場擔憂美國利率加快上升會導致滯脹，並引發主權債務危機。企業及消費者信心自年中走弱，而美國和歐盟經濟衰退的風險持續上升。有鑑於此，國際貨幣基金組織將其全球經濟增長預測下調至3.2%，較年初時所作的預期低1.2%。

中國房地產市場急劇逆轉，及上海為遏抑奧密克戎病毒蔓延實施了長時間封城，令中國經濟轉趨疲弱，拖累2022年第二季GDP增速下降至0.4%。多個城市的間歇性封鎖，嚴重沖擊了家庭消費，導致2022年上半年社會消費零售額萎縮0.7%。為提振經濟，中央政府推出一系列的刺激政策措施，包括專項貸款和高達人民幣12萬億元的財政支出。此外，中國人民銀行在5月將五年期貸款優惠利率下調15個基點至4.45%，以刺激住宅銷售和基建投資。這些政策加上強勁的出口，令中國得以保持2022年上半年經濟增長在2.5%。國際貨幣基金組織預期，中國經濟在下半年走強，2022年及2023年GDP增速分別達到3.3%和4.6%。

中國住宅市場嚴重放緩，2022年上半年住房銷售面積及銷售金額分別下滑26.6%和31.8%。由於2021年中以來銷售下跌，令房企的現金流減少，削弱了多家財務緊絀開發商的償債能力。其中已有30家企業未能支付債券利息，出現選擇性違約。為了緩解流動性緊縮和不斷擴大的債務問題，政府允許房貸利率較5年期貸款基礎利率(LPR)下降20個基點，將低線城市首套房的房貸利率下調至4.25%。100多個城市已放寬了購房限制，以支持住房銷售。然而，政府未向陷入財務困難的企業施以援手，債台高築的開發商最終將需進行債務重組，預計部分企業將面臨破產。經歷這一輪的調整後，中國房地產業的杠杆率將會下降，市場投機活動亦會減少。

2022年上半年，上海辦公樓市場受到奧密克戎疫情的重挫。漫長的封鎖打擊了市場信心，許多公司亦擱置了擴張計劃。政府出台多項紓困措施，包括減免小企業租金、加快受影響企業退稅，藉此紓解企業的財務困境，穩住市場情緒。然而，經濟前景不明朗令辦公樓租金承壓，而低迷的辦公樓租賃情況，亦需時日恢復元氣。仲量聯行的資料顯示，上海辦公樓今年的租賃活動將較五年平均水準低20%。非核心區的甲級辦公樓租金預計在2022年下降0.5%，而中央商務區由於第一季度表現出色，辦公樓租金將保持0.9%的小幅增長。

在政府「動態清零」的抗疫政策下，40多個城市於2022年上半年採用了局部或全面封鎖措施。隨著零售活動陷入停頓，上海的購物中心在4月和5月全面關閉。政府於6月以來逐步解除嚴格的封鎖政策，商場客流量開始回升。然而，由於市民須出示72小時內核酸陰性證明才能進入餐飲和零售設施，令許多零售商6月份的銷售額只能恢復到封鎖前的50% – 70%。仲量聯行的數據顯示，消費需求下滑將會削弱零售商的利潤，預計今年上海核心區和非核心區的零售物業租金將分別下跌6.0%和7.5%。

2022年上半年，上海經濟受到封城的重挫，拖累GDP萎縮5.7%。為緩解經濟下行的不利影響，市政府推出《上海市加快經濟恢復和重振行動》方案，為受疫情影響的餐飲、旅遊、娛樂和零售企業提供最高人民幣300萬元的補貼。符合條件的企業可獲得三個月水電雜費的10%退款，和最多六個月的租金減免。儘管4月和5月住宅交易停滯，但在解封後上海的土地拍賣表現強勁，在6月及7月共出售68個地塊，賣地出讓金合計超過人民幣1,500億元。由此可見，上海城市競爭力和全球經濟中心的地位並未受到新冠疫情影響下降。市政府將繼續加強與全球商業夥伴的聯繫，並致力提升在創科領域的國際影響力。

2022年上半年，重慶經濟保持4.0%的穩定增長，體現了中國西部地區的韌性和活力。重慶在吸引農村外來務工人員取得進展，常住人口在2021年上升30萬到2,260萬。重慶已獲授予「國家中心城市」的地位，在2035成渝雙城經濟圈的國家戰略支持下，其作為推動區域發展的角色將進一步增強。根據2022年2月發布的《重慶市新型城鎮化規劃(2021 – 2035年)》，全市城鎮化率將從2021年的70.3%上升至2025年的73%和2035年的80%。

儘管新冠疫情反覆，武漢在2022年上半年仍錄得4.3%的GDP增長，躋身全國城市GDP排名前十強。這主要歸功於固定資產投資及房地產投資的強勁表現，分別取得15.6%和15.5%增長。隨著限購政策

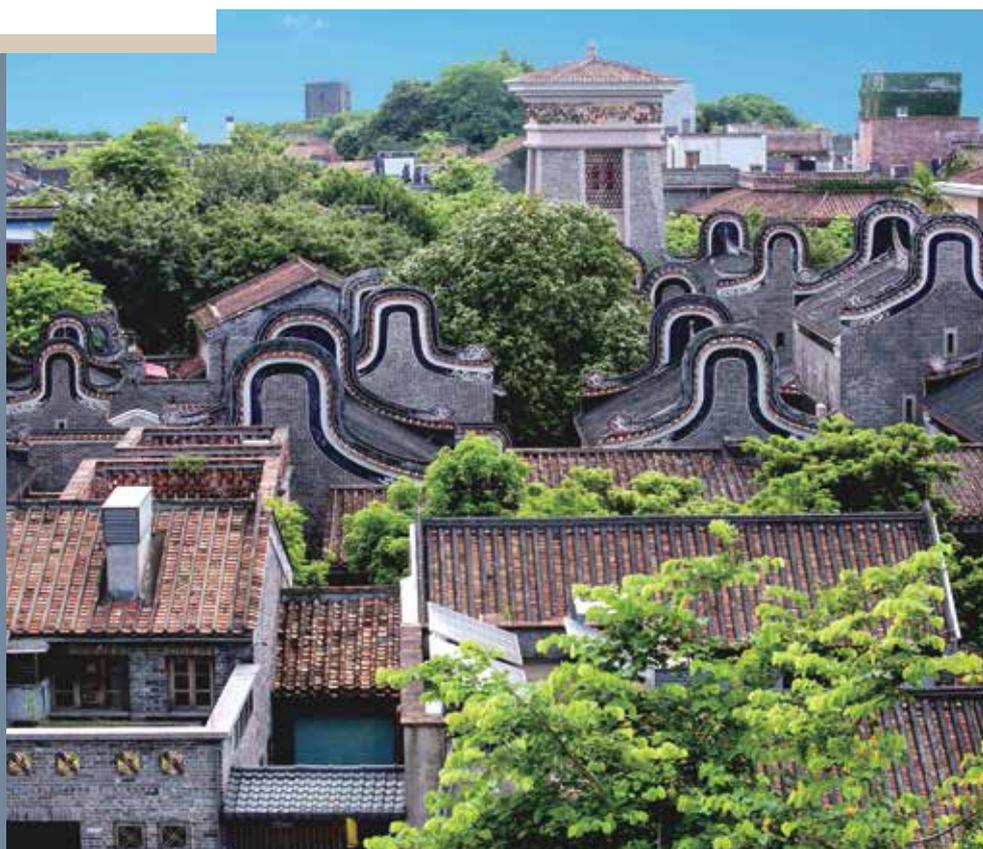
放寬，預期武漢住宅市場將穩步復甦。政府設定了2022年GDP增長7.5%的宏偉目標，將致力創造22萬個新的就業崗位。武漢市發展的重點涵蓋科技和數碼產業，包括大數據、雲計算、區塊鏈和元宇宙等。為提升競爭力，武漢正規劃建設新一代人工智慧創新發展試驗區。

受居民消費和固定資產投資增速分別下滑1.0%和1.7%的拖累，2022年上半年佛山的經濟增速放緩至2.8%。今年以來，大部分佛山城區的首付比例下調至20%，而6月限購範圍縮小到禪城祖廟、南海桂城和順德大良3個地區。當局放寬了人才購房限制，以緩解住房銷售下滑，確保下半年經濟保持穩定增長。市政府發布了《佛山市2020 – 2035年國土空間總體規劃》，提出佛山致力成為卓越全球智慧製造中心、國家歷史文化名城和大灣區西部綜合樞紐的城市定位。根據這個發展規劃，佛山的常住人口將從2021年的960萬上升至2035年的1,170萬。

2022年上半年，南京GDP增速放緩至1.7%，在中國內地城市經濟總量排名第十。為緩解住宅市場低迷對經濟的影響，市政府在第二季放寬了購房限制，並加快交通基建的投資，包括斥資人民幣14,680億元建設420個項目，其中包括四條地鐵。此外，為強化南京作為區域商業樞紐的角色，市政府大力吸引國內龍頭企業進駐，成功引入阿里巴巴和小米華東總部落戶。

在高度不確定的地緣政治、中美關係緊張及發達國家貨幣政策緊縮的形勢下，中國經濟面臨重重阻力。儘管「動態清零」抗疫政策在短期內保持不變，但憑著高效的核酸檢測及地方政府敏捷的應對措施，將可迴避再度實施長期封城，能更好地保持經濟穩定復甦。此外，房地產債務問題尚需時日解決，但政府有足夠的經驗和政策手段來處理房企債務重組，並解決當前樓盤停工的問題。面對這個充滿挑戰和不明朗的局面，我們將密切監測全球和國內的風險，嚴謹地評估、審查合適的資產收購機會，擇時而進。

財務回顧



截至2022年6月30日止6個月(「2022年上半年」)，本集團**收入**減少63%至人民幣44.15億元(2021年上半年：人民幣119.77億元)。收入減少的主要原因為上海冠狀病毒病相關封城措施引致住宅單位延遲建設及移交予買家，導致已確認物業銷售減少。

2022年上半年的**物業銷售**下跌至人民幣24.49億元(2021年上半年：人民幣102.14億元)，主要包括來自蟠龍天地的人民幣20.65億元以及來自武漢天地雲廷二期的人民幣3.40億元收入。相比之下，2021年上半年的物業銷售主要來自太平橋翠湖五集及武漢天地雲廷二期，分別貢獻人民幣59.35億元及人民幣40.73億元。太平橋翠湖五集餘下單位原定於2022年上半年交付予買家，但由於上海冠狀病毒病相關封城措施而延遲至2022年下半年。

2022年上半年的**投資物業租金及相關收入**維持穩定為人民幣10.91億元(2021年上半年：人民幣10.79億元)。2022年上半年，本集團上海物業的營運及表現受到2022年第二季封城影響；然而，有關不利影響被本集團非上海物業的優異表現所抵銷。

本集團上海物業的租金及相關收入下跌4%至人民幣7.64億元(2021年上半年：人民幣7.93億元)，佔總額70%(2021年上半年：73%)。2022年上半年本集團非上海物業的租金及相關收入合共為人民幣3.27億元，按年上升14%。

2022年上半年**物業管理收入**上升3%至人民幣2.51億元(2021年上半年：人民幣2.44億元)，其中人民幣1.96億元(2021年上半年：人民幣1.77億元)來自向商業物業提供服務，而餘下收入人民幣5,500萬元(2021年上半年：人民幣6,700萬元)則來自住宅物業。

建築收入於2022年上半年增至人民幣4.48億元(2021年上半年：人民幣2.68億元)。增加主要來自向我們已發展物業的業主提供的裝修服務。

2022年上半年**毛利**因本集團收入減少而下跌43%至人民幣28.21億元(2021年上半年：人民幣49.44億元)，而**毛利率**則增長至64%(2021年上半年：41%)，乃由於物業投資的毛利貢獻比例上升所致。

2022年上半年的**其他收入**增加18%至人民幣1.27億元(2021年上半年：人民幣1.08億元)，主要包括銀行利息收入以及來自合營公司的利息收入。

2022年上半年的**銷售及市場開支**下跌11%至人民幣9,300萬元(2021年上半年：人民幣1.04億元)，乃由於2022年上半年的銷售及市場推廣活動減少所致。

2022年上半年的**一般及行政開支**(包括員工開支、折舊費用及顧問費用)輕微上升至人民幣5.09億元(2021年上半年：人民幣4.92億元)。

2022年上半年的**其他收益及虧損**為虧損淨額人民幣1.34億元(2021年上半年：虧損淨額人民幣1.32億元)，包括：

收益/(虧損)	2022年上半年 人民幣百萬元	2021年上半年 人民幣百萬元
對沖活動產生的成本	(173)	(78)
衍生金融工具公平值變動收益/(虧損)	58	(16)
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	-	(38)
按預期信貸虧損模型(撥備)/撥回減值虧損	(15)	2
其他	(4)	(2)
總計	(134)	(132)

2022年上半年的**應佔聯營公司及合營公司業績**錄得虧損淨額人民幣7,300萬元(2021年上半年：收益淨額人民幣2億元)。2022年上半年的虧損主要由於與大悅城於上海瑞虹新城進行的合營公司項目並無盈利，但於2021年上半年貢獻收益人民幣1.63億元。

2022年上半年的**財務費用**，包括**匯兌差額**合共為人民幣11.76億元(2021年上半年：人民幣4.98億元)。利息開支總額下跌9%至人民幣8.39億元(2021年上半年：人民幣9.22億元)，與我們在2022年6月30日的未償還債務結餘減少至人民幣344.43億元(2021年6月30日：人民幣356.93億元)的變動一致。其中18%(2021年上半年：42%)的利息開支，即人民幣1.51億元(2021年上半年：人民幣3.88億元)已資本化至物業發展成本，其餘82%(2021年上半年：58%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。於2022年上半年，由於人民幣兌美元及港幣貶值，錄得人民幣4.77億元的匯兌虧損(2021年上半年：收益人民幣7,400萬元)。於2022年6月

2022年上半年，**投資物業的公平值增值**合共為人民幣6,400萬元(2021年上半年：人民幣1,000萬元)，較2022年6月30日的投資物業賬面價值估值上升0.1%。上海投資物業組合錄得人民幣200萬元輕微估值虧損，而上海以外地區投資物業組合則錄得人民幣6,600萬元的估值盈利。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業」一節。

30日，本集團47%外幣債務通過遠期合約或期權差組合約對沖，並確認合共人民幣2.79億元的金融資產。

2022年上半年的**稅項**為人民幣2.48億元(2021年上半年：人民幣27.48億元)，減少乃由於期內物業銷售利潤減少所致。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。

2022年上半年的**溢利**為人民幣7.79億元(2021年上半年：人民幣12.88億元)。

2022年上半年**本公司股東應佔溢利**為人民幣4.50億元(2021年上半年：人民幣10.82億元)。

管理層討論與分析

本集團核心溢利如下：

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	450	1,082	
投資物業的公平值增值(扣稅)	(55)	(5)	
應佔合營公司業績			
– 投資物業的公平值增值(扣稅)	(8)	(34)	
	(63)	(39)	
非控制股東權益	16	(1)	
估值變動影響的淨額	(47)	(40)	
重估前本公司股東應佔溢利	403	1,042	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	116	126	
本集團核心溢利	519	1,168	(56%)

2022年上半年的**每股盈利**為人民幣5.6分，乃按2022年上半年已發行股份的加權平均數約80.44億股計算(2021年上半年：人民幣13.5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**必須遵循優先票據及銀行借貸的若干契諾。

經考慮本期間本集團的財務狀況，董事會決議建議派付2022年中期股息每股港幣3.6仙(2021年上半年：每股港幣3.6仙)。

流動性、資金結構及負債率

於2022年6月20日，本集團悉數贖回本金總額為6億美元的所有未償還永久資本證券。

本集團於2022年6月30日的借貸結構概述如下：

	總計(相當於人民幣) 人民幣百萬元	一年內到期 人民幣百萬元	到期期限為	到期期限為	到期期限為
			一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元
銀行借貸—人民幣	7,268	926	1,216	2,626	2,500
銀行借貸—港幣	3,363	2,821	443	99	–
銀行借貸—美元	11,049	7,666	2,761	622	–
優先票據—美元	12,763	–	3,361	9,402	–
總計	34,443	11,413	7,781	12,749	2,500

於2022年6月30日，現金及銀行存款合計為人民幣129.75億元(2021年12月31日：人民幣172.84億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣21億元(2021年12月31日：無)及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21.15億元(2021年12月31日：人民幣21.65億元)。

於2022年6月30日，本集團的負債淨額為人民幣214.68億元(2021年12月31日：人民幣145.79億元)，權益總額為人民幣450.73億元(2021年12月31日：人民幣491.78億元)。本集團於2022年6月30日的淨資產負債率(以優先票據及銀行借貸總和與銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款及受限制銀行存

款)兩者間的差額,除以權益總額計算)為48%(2021年12月31日:30%)。淨資產負債率的上升主要由於我們以手頭現金贖回6億美元的永久資本證券,導致淨資產負債率上升13%。本集團穩健的財務狀況將有助在不久將來應對可能發生的持續疫情帶來的不確定性及動盪不安的宏觀經濟環境。

於2022年6月30日,港幣/美元借貸(包括優先票據)無對沖的金額扣除港幣/美元現金及銀行存款後約為人民幣130.89億元,佔借貸總額約38%(2021年12月31日:40%)。

於2022年6月30日,本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣17.0億元(2021年12月31日:人民幣17.3億元)。

抵押資產

於2022年6月30日,本集團已抵押合共人民幣368.27億元(2021年12月31日:人民幣344.33億元)的投資物業、物業及設備、使用權資產、發展中待售物業、應收賬款及銀行存款,以取得本集團人民幣114.71億元(2021年12月31日:人民幣93.19億元)的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於2022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72.60億元(2021年12月31日:人民幣89.99億元)。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行借貸及債務融資(如適用),在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。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2022年6月30日,本集團已分別訂立約14.50億美元及3億港幣的遠期合約及4億美元的期權差組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。本集團大部分銀行借貸由最初還款期為1年至15年不等的項目建設浮息貸款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2022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、擔保隔夜融資利率及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立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20.30億港幣介乎0.28%至2.75%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2022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

於2022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19.13億元(2021年12月31日：人民幣26.72億元)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。



獨立審閱報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致瑞安房地產有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

引言

我們已審閱第30至第59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2022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

2022年8月25日

中期簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	3A	4,415	11,977
銷售成本		(1,594)	(7,033)
毛利		2,821	4,944
其他收入		127	108
銷售及市場開支		(93)	(104)
一般及行政開支		(509)	(492)
投資物業的公平值增值額	10	64	10
其他收益及虧損	4	(134)	(132)
應佔聯營公司及合營公司業績		(73)	200
財務費用，包括匯兌差額	5	(1,176)	(498)
稅項前溢利	6	1,027	4,036
稅項	7	(248)	(2,748)
期間溢利		779	1,288
以下應佔：			
本公司股東		450	1,082
永久資本證券持有者		116	126
附屬公司的非控制股東		213	80
		329	206
		779	1,288
每股盈利	9		
— 基本		人民幣5.6分	人民幣13.5分
— 攤薄		人民幣5.6分	人民幣13.5分

中期簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
期間溢利	779	1,288
其他全面(開支)/收入		
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	455	387
指定為現金流量對沖利率掉期的公平值調整	35	(3)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(558)	(357)
應佔合營公司及一間聯營公司其他全面(虧損)/收入	(51)	16
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：		
轉撥自物業及設備至完成投資物業之物業重估盈餘，已扣稅	14	–
期間其他全面(開支)/收入	(104)	43
期間全面總收入	675	1,331
以下應佔全面總收入：		
本公司股東	338	1,125
永久資本證券持有者	116	126
附屬公司的非控制股東	221	80
	337	206
	675	1,331

中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	51,602	51,311
於聯營公司的權益	11	8,084	8,038
於合營公司的權益	12	15,598	15,472
物業及設備		1,178	1,193
使用權資產		53	55
應收賬款、按金及預付款項	13	258	289
向一名非控制股東的貸款		35	22
遞延稅項資產		306	279
其他非流動資產		105	99
		77,219	76,758
流動資產			
發展中待售物業		6,696	6,699
待售物業		5,801	7,217
應收賬款、按金及預付款項	13	2,480	1,889
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	11	637	555
向合營公司的貸款/合營公司欠款	12	118	–
有關連公司欠款		405	394
合約資產	14	268	434
預繳稅項		567	209
衍生金融工具		317	–
已抵押銀行存款		2,100	–
銀行結餘及現金		10,875	17,284
分類為待售資產		2,457	2,457
		32,721	37,138
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	16	6,090	7,965
合約負債		9,262	11,056
銀行借貸		11,413	6,424
稅項負債		3,714	4,617
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		10	281
應付聯營公司款項	11	536	3,000
應付一間合營公司款項	12	137	13
應付有關連公司款項		362	365
衍生金融工具	19	–	240
一項租金保證安排產生的負債		175	175
租賃負債		10	13
		31,709	34,149

中期簡明綜合財務狀況表—續

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產		1,012	2,989
總資產減流動負債		78,231	79,747
非流動負債			
銀行借貸		10,267	13,323
優先票據	17	12,763	12,116
一間聯營公司所提供的貸款	11	5,325	—
遞延稅項負債		4,727	5,058
租賃負債		68	64
界定福利負債		8	8
		33,158	30,569
股本及儲備			
股本		146	146
儲備		39,592	39,790
本公司股東應佔權益		39,738	39,936
非控制權益		5,335	5,193
永久資本證券	18	—	4,049
		5,335	9,242
權益總額		45,073	49,178
權益及非流動負債總額		78,231	79,747

中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止6個月

	本公司股東應佔			小計 人民幣 百萬元	永久資本 證券 人民幣 百萬元	非控制 權益 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元	保留盈利 人民幣 百萬元				
於2022年1月1日(經審核)	146	17,771	22,019	39,936	4,049	5,193	49,178
期間溢利	-	-	450	450	116	213	779
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重新分類至溢利或虧損	-	(558)	-	(558)	-	-	(558)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	-	455	-	455	-	-	455
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	-	35	-	35	-	-	35
自物業及設備轉撥至已完工投資物業時物業重估稅後盈餘	-	6	-	6	-	8	14
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面虧損	-	(51)	-	(51)	-	-	(51)
期間全面總收入	-	(112)	450	338	116	221	675
償還附屬公司一名非控股股東的股權貸款	-	-	-	-	-	(69)	(69)
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	(128)	-	(128)
贖回永久資本證券	-	38	-	38	(4,037)	-	(3,999)
向一間附屬公司一名非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	(10)	(10)
2021年末期股息	-	-	(574)	(574)	-	-	(574)
於2022年6月30日(未經審核)	146	17,697*	21,895*	39,738	-	5,335	45,073

中期簡明綜合權益變動表—續

截至2021年6月30日止6個月

	本公司股東應佔			小計 人民幣 百萬元	永久資本 證券 人民幣 百萬元	非控制 權益 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元	保留盈利 人民幣 百萬元				
於2021年1月1日(經審核)	146	17,807	20,624	38,577	4,062	4,094	46,733
期間溢利	—	—	1,082	1,082	126	80	1,288
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分 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 的公平值調整	—	387	—	387	—	—	387
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整	—	(3)	—	(3)	—	—	(3)
應佔合營公司及一間聯營公司其他 全面收入	—	16	—	16	—	—	16
期間全面總收入	—	43	1,082	1,125	126	80	1,331
附屬公司非控制股東的資本削減	—	—	—	—	—	(25)	(25)
出售一間附屬公司時轉出	—	—	—	—	—	(3)	(3)
分派予永久資本證券持有者	—	—	—	—	(122)	—	(122)
向一間附屬公司一名非控制股東宣 派股息	—	—	—	—	—	(1)	(1)
於2021年6月30日(未經審核)	146	17,850*	21,706*	39,702	4,066	4,145	47,913

* 於2022年6月30日及2021年6月30日，該等儲備賬包括分別為人民幣395.92億元及人民幣395.56億元的綜合儲備。

中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量		
營運資金變動前的經營現金流量	2,334	4,405
待售發展中物業及待售物業減少	1,508	4,923
應收賬款、按金及預付款項增加	(267)	(128)
合約資產減少	166	37
應付賬款、已收按金及應計費用(減少)/增加	(1,838)	37
合約負債減少	(1,794)	(6,977)
營運資金的其他變動	(22)	85
經營產生的現金	87	2,382
已付稅項	(2,183)	(1,017)
經營活動(使用)/產生的現金淨額	(2,096)	1,365
投資活動產生的現金流量		
已收利息	91	76
(添置)/減少投資物業	(168)	366
出售聯營公司所得款項	4	8
已抵押銀行存款減少	-	1,313
於聯營公司的投資	-	(21)
予合營公司墊款	(132)	(185)
於合營公司的投資	(50)	(778)
合營公司還款	-	262
根據一項租金保證安排付款	-	(164)
其他投資現金流量	(40)	(12)
投資活動(使用)/產生的現金淨額	(295)	865

中期簡明綜合現金流量表 — 續

截至2022年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
融資活動產生的現金流量		
償還來自一名非控股股東的貸款	(69)	(32)
償還租賃負債	–	(18)
償還根據證券化安排的收款	–	(6)
提取銀行借貸	4,789	6,429
償還銀行借貸	(3,548)	(5,984)
已抵押銀行存款增加	(2,100)	–
優先票據減少	–	(1,373)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具	(188)	(743)
已付利息	(822)	(933)
支付股息	(574)	–
分派予永久資本證券持有者	(128)	(122)
向附屬公司非控股股東支付股息	(33)	(6)
向一名非控股股東支付資本削減款項	(250)	(36)
贖回永久資本證券	(3,999)	–
一間聯營公司所提供的貸款	2,800	500
融資活動使用的現金淨額	(4,122)	(2,324)
現金及現金等值物的減少淨額	(6,513)	(94)
期初現金及現金等值物	17,284	14,483
外匯匯率波動的影響	104	(22)
期末現金及現金等值物	10,875	14,367
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	10,875	14,367

中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

1. 一般事項

截至2022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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所用的會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者貫徹一致，惟於2022年1月1日起生效之新準則之採納除外。本集團尚未提早採納已頒佈但尚未生效的任何準則、詮釋或修訂。

多項修訂於2022年首次適用，但對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。

國際財務報告準則第3號的修訂	概念框架的引用
國際財務報告準則第9號的修訂	終止確認金融負債之「10%」測試中的費用
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
國際會計準則第37號的修訂	虧損合約 — 履行合約的成本

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3號的修訂旨在以2018年3月發佈的現有版本的提述取代國際會計準則理事會的概念框架的先前版本的提述，而不會大幅改變其規定。該等修訂對國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認原則增加一個例外情況，以避免出現因負債及或然負債而產生的潛在「第2日」收益或虧損，而該等負債及或然負債(倘單獨產生)將屬於國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或國際財務報告詮釋委員會第21號「徵費」的範圍內。該例外情況要求實體分別應用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號的標準，而非概念框架，以釐定於收購日期是否存在現有責任。該等修訂亦於國際財務報告準則第3號加入新段落，以澄清或然資產並不符合資格於收購日期作出確認。由於期內並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。
- (b) 國際財務報告準則第9號的修訂澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款時計入的費用是否與原金融負債的條款有重大差異。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」並無建議類似修訂。由於期內本集團的金融工具並無修改，該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。
- (c) 國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除於該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的位置及條件期間出售所生產項目的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本。由於本集團並無出售於呈列最早期間期初或之後可供使用的物業、廠房及設備所產生的該等項目，該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。

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：

- (d) 國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並不直接相關及除非明確規定根據合約向對手方收取，否則排除在外。本集團已提前將該等修訂應用於2022年1月1日尚未履行其所有義務的合約，且並未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。本集團擬於日後該等修訂適用時應用實際可行權宜方法。

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	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	2,449	10,214
物業管理：		
物業管理費收入	251	244
建築	448	268
其他	176	172
	3,324	10,898
地區市場：		
上海	2,484	6,524
武漢	731	4,102
佛山	64	233
重慶	36	22
南京	9	17
	3,324	10,898
收入確認時間點		
於特定時間點	2,449	10,214
隨時間	875	684
	3,324	10,898

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	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	2,449	10,214
物業管理：		
物業管理費收入	251	244
建築	448	268
其他	176	172
客戶合約產生的收入	3,324	10,898
物業投資 (物業投資分部)		
投資物業已收租金收入	987	972
租金相關收入	104	107
	4,415	11,977

3B. 分部資料

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下四大主要報告分部：

- | | |
|------|-------------------------|
| 物業發展 | — 發展及銷售物業 |
| 物業投資 | — 辦公室及商舖/商場出租 |
| 物業管理 | — 提供物業日常管理服務 |
| 建築 | — 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程 |

3B. 分部資料 — 續

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

	報告分部					其他 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	物業管理 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元		
分部收入							
本集團外部收入	2,449	1,091	251	448	4,239	176	4,415
分部業績							
本集團分部業績	1,472	854	34	124	2,484	3	2,487
利息收入							115
應佔聯營公司及 合營公司業績							(73)
財務費用，包括 匯兌差額							(1,176)
其他收益及虧損							(134)
未分類收入							12
未分類開支							(204)
稅項前溢利							1,027
稅項							(248)
期間溢利							779

3B. 分部資料 — 續

截至2021年6月30日止6個月(未經審核)

	報告分部					其他 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	物業管理 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元		
分部收入							
本集團外部收入	10,214	1,079	244	268	11,805	172	11,977
分部業績							
本集團分部業績	3,675	804	52	2	4,533	3	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							(132)
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

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔聯營公司及合營公司業績、其他收益及虧損、財務費用(包括匯兌差額)以及其他未分類收入/開支之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。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	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
對沖活動產生的成本	(173)	(78)
衍生金融工具公平值變動收益/(虧損)	58	(16)
按預期信貸虧損模型(撥備)/撥回減值虧損	(15)	2
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	-	(38)
其他	(4)	(2)
	(134)	(132)

5. 財務費用，包括匯兌差額

	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
借貸之利息	479	487
優先票據之利息	358	433
租賃負債之利息開支	2	2
利息開支總額	839	922
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	(151)	(388)
列入損益表之利息開支	688	534
匯兌虧損/(收益)淨額	477	(74)
其他	11	38
	1,176	498

6. 稅項前溢利

	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
本集團稅項前溢利已扣除/(計入)		
物業及設備折舊	59	47
使用權資產折舊	4	16
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	1
薪金、花紅及其他福利	32	19
	34	20
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	512	513
退休福利成本	22	23
	534	536
僱員福利開支總額	568	556
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	(48)	(56)
	520	500
撥備/(撥回)應收賬款減值虧損	15	(2)
已售物業成本確認為開支	848	6,382
撥回待售物業減值(包含在「銷售成本」中)	(2)	(2)
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	8	3

7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
香港利得稅		
— 期間支出	5	—
中國企業所得稅		
— 期間支出	161	802
遞延稅項		
— 期間(抵免)/支出	(359)	339
中國土地增值稅		
— 期間支出	311	1,596
中國預提所得稅		
— 期間支出	130	11
	248	2,748

本集團於香港產生的期內估計應課稅溢利已按稅率 16.5% 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	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
2021年已付末期股息每股港幣8.4仙 (2021年：2020年並無末期股息)	574	—

經考慮本期間本集團的財務狀況，董事會建議派發 2022 年中期股息每股港幣 3.6 仙(2021 年：每股港幣 3.6 仙)。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利

	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔期間溢利	450	1,082
用以計算每股攤薄盈利的盈利	450	1,082

股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2022年 百萬 (未經審核)	2021年 百萬 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註(a))	8,044	8,044
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,044	8,044
每股基本盈利(附註(c))	人民幣5.6分 港幣6.7仙	人民幣13.5分 港幣16.2仙
每股攤薄盈利(附註(c))	人民幣5.6分 港幣6.7仙	人民幣13.5分 港幣16.2仙

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以附註20所載股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股(截至2021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2022年及2021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2022年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.2034元及截至2021年6月30日止6個月以人民幣1.000元兌港幣1.1976元換算。

10. 投資物業

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
為賺取租金或資本增值或兩者皆有而持有的 已完工投資物業	44,583	44,499
在建或發展中投資物業		
以公平值列示	6,512	6,303
以成本列示	419	416
	6,931	6,719
投資物業 — 使用權資產分租	88	93
	51,602	51,311

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	按公平值列賬 之已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬 之在建或發展 中投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	投資物業 — 使用權資產 分租 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2022年1月1日(經審核)	44,499	6,303	416	93	51,311
增加	35	195	3	—	233
轉撥至物業及設備	(45)	—	—	—	(45)
轉撥自物業及設備	39	—	—	—	39
於損益確認的公平值增值/(減值)	55	14	—	(5)	64
於2022年6月30日(未經審核)	44,583	6,512	419	88	51,602
於2021年1月1日(經審核)	42,787	6,785	1,545	103	51,220
增加/(減少)	7	350	(598)	—	(241)
出售一間附屬公司後轉出	—	—	(527)	—	(527)
於損益確認的公平值增值/(減值)	60	(45)	—	(5)	10
於2021年6月30日(未經審核)	42,854	7,090	420	98	50,462

10. 投資物業 — 續

本集團於2022年6月30日及2021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。估值的主要輸入值為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2022年6月30日，本集團已抵押賬面值合共人民幣339.51億元（2021年：人民幣337.64億元）的投資物業以取得授予本集團的一般銀行融資（附註21）。

11. 於聯營公司的權益/聯營公司欠款/聯營公司所提供貸款/應付聯營公司款項

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於聯營公司的權益		
— 投資成本，非上市	7,615	7,615
— 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司間交易的影響	488	426
— 應佔一間聯營公司的其他全面虧損	(19)	(3)
	8,084	8,038
聯營公司欠款 — 即期		
— 無抵押、免息並按要求償還	637	555
	637	555
聯營公司所提供貸款/應付聯營公司款項 — 即期		
— 免息 — 即期	452	452
— 定息3.7%至3.85%	84	2,548
	536	3,000
一間聯營公司所提供貸款 — 非即期		
— 定息3.7%至3.85%	5,325	—
	5,325	—

12. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款/應付合營公司款項

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於合營公司的權益		
— 投資成本，非上市	9,943	9,893
— 減值撥備	(376)	(376)
— 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司交易的影響	511	591
— 應佔合營公司的其他全面收入	20	55
	10,098	10,163
向合營公司的貸款 — 非即期		
— 無抵押、按貸款市場報價利率的110%計息	2,268	2,156
合營公司欠款 — 非即期		
— 無抵押、免息	3,232	3,153
	15,598	15,472
合營公司欠款 — 即期		
— 無抵押、免息	118	—
	118	—
應付合營公司款項 — 即期		
— 無抵押、免息	137	13
	137	13

13. 應收賬款、按金及預付款項

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期結餘包括以下項目：		
貿易應收賬款(附註(b))		
— 應收租金	258	289
即期結餘包括以下項目：		
貿易應收賬款(附註(b))		
— 應收租金	113	87
— 商品和服務	245	143
— 經營租賃應收款項	211	26
拆遷費用的預付款項(附註(a))	682	682
出售聯營公司及一間合營公司的應收款項	178	197
其他按金、預付款項及應收款項	896	427
可收回增值稅	155	327
	2,480	1,889

13. 應收賬款、按金及預付款項 — 續

附註：

- (a) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。
- (b) 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、應清償的經營租賃應收款項；
 - (iii) 授予客戶40日信貸期的建築收入產生的應收款項；及
 - (iv) 應收租金來自免租期，並於租期按直線法計算及攤銷。

於2022年6月30日及2021年12月31日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣2.45億元及人民幣1.43億元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣8.27億元(2021年：人民幣5.45億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中49%(2021年：80%)未逾期，30%(2021年：14%)的逾期天數少於90日，21%(2021年：6%)的逾期天數超過90日。

於逾期結餘中，人民幣1.75億元(2021年：人民幣3,500萬元)逾期已超過90日或更長時間，本公司董事根據每名客戶的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

14. 合約資產

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
建築	268	434

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

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

15. 其他儲備

	股份溢價 人民幣 百萬元	合併儲備 人民幣 百萬元	特別儲備 人民幣 百萬元	購股權 儲備 人民幣 百萬元	股份獎勵 儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元	對沖儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元	物業重估 儲備 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2022年1月1日 (經審核)	18,078	122	(135)	3	10	(117)	(111)	(183)	104	17,771
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
因貨幣遠期合約由 對沖儲備重新分類 至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	(558)	-	-	(558)
指定為現金流量對 沖貨幣遠期合約的 公平值調整	-	-	-	-	-	-	455	-	-	455
指定為現金流量對 沖利率掉期合約的 公平值調整	-	-	-	-	-	-	35	-	-	35
自物業及設備轉撥 至已完工投資物業 時重估物業稅後盈 餘	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
應佔一間合營公司 及一間聯營公司其 他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(51)	-	(51)
期間其他全面 總開支	-	-	-	-	-	1	(68)	(51)	6	(112)
贖回永久資本證券	-	-	-	-	-	-	-	38	-	38
於2022年6月30日 (未經審核)	18,078	122	(135)	3	10	(116)	(179)	(196)	110	17,697

15. 其他儲備 — 續

	股份溢價 人民幣 百萬元	合併儲備 人民幣 百萬元	特別儲備 人民幣 百萬元	購股權 儲備 人民幣 百萬元	股份獎勵 儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元	對沖儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元	物業重估 儲備 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2021年1月1日 (經審核)	18,078	122	(135)	5	10	(133)	(54)	(190)	104	17,807
因貨幣遠期合約由 對沖儲備重新分類 至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	(357)	-	-	(357)
指定為現金流量對 沖貨幣遠期合約的 公平值調整	-	-	-	-	-	-	387	-	-	387
指定為現金流量對 沖利率掉期合約的 公平值調整	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-	(3)
應佔合營公司及一 間聯營公司其他 全面收入	-	-	-	-	-	6	-	10	-	16
期間其他全面 總收入	-	-	-	-	-	6	27	10	-	43
於2021年6月30日 (未經審核)	18,078	122	(135)	5	10	(127)	(27)	(180)	104	17,850

16. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款(附註)	2,990	3,875
土地及應付拆遷成本	776	1,310
契稅及其他應付稅項	103	69
投資物業租金的已收按金及預收款項	876	970
應付增值稅	173	596
其他應付賬款及應計費用	611	482
合約負債產生的增值稅	561	663
總計	6,090	7,965

附註：

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣29.90億元(2021年：人民幣38.75億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中89%(2021年：94%)的賬齡少於30日，1%(2021年：1%)的賬齡介乎31日至90日，10%(2021年：5%)的賬齡超過90日。

17. 優先票據

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於期/年初	12,116	16,063
發行優先票據	-	2,525
減：發行優先票據直接應佔交易成本	-	(3)
期/年內應計利息	358	839
減：已付利息	(352)	(922)
減：償還優先票據	-	(6,114)
匯兌調整	641	(272)
於期/年末及於一年後到期	12,763	12,116

於2022年6月30日，優先票據實際年利率介乎5.50%至6.26%（2021年：5.50%至6.26%）。優先票據（「票據」）的本金分別於2023年、2024年、2025年及2026年到期，應償還金額分別為5億美元、5億美元、4.9億美元及4億美元。票據無抵押及由本公司提供擔保。

本集團可按其選擇以贖回價格全部或部分贖回票據。本公司董事認為，提早贖回的選擇權與票據密切相關。

18. 永久資本證券

於2017年發行的永久資本證券

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

於2022年6月20日，SODH悉數贖回2017年永久資本證券。

19. 衍生金融工具

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (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	211	244
未指定為對沖工具的期權差組合合約	68	-
指定為對沖工具的利率掉期	38	(4)
	317	240
就財務報表呈列：		
流動資產	317	-
流動負債	-	240

20. 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2022年6月30日，4,907,800份購股權(2021年12月31日：5,092,600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%(2021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。

20. 以股份付款的交易 — 續

購股權計劃 — 續

期間本公司購股權變動如下：

授出日期	行使價	購股權數目			於2022年 6月30日
		於2022年 1月1日	期內調整	期內失效	
港幣元					
2016年7月4日	1.98	5,092,600	–	(184,800)	4,907,800
總計		5,092,600	–	(184,800)	4,907,800
被分類為：					
董事		874,000	437,000	–	1,311,000
僱員		4,218,600	(437,000)	(184,800)	3,596,800
		5,092,600	–	(184,800)	4,907,800
可行使購股權數目		5,092,600			4,907,800

授出日期	行使價	購股權數目		
		於2021年 1月1日	期內失效	於2021年 6月30日
港幣元				
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2022年6月30日及2021年6月30日止6個月，概無購股權已獲行使。

20. 以股份付款的交易 — 續

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。

獎勵股份將平均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2022年6月30日，17,710,250股(2021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。

21. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	33,951	33,764
物業及設備	35	76
使用權資產	6	6
發展中待售物業	579	497
應收賬款	156	90
銀行存款	2,100	—
	36,827	34,433

22. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

於報告期末，本集團的承諾如下：

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	683	871
發展中待售物業的開發成本	563	389
於合營公司的投資	6,014	7,739
	7,260	8,999

(b) 或然負債

於2022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19.13億元(2021年12月31日：人民幣26.72億元)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。

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2022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。

23. 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，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	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
Shui On Company Limited(「SOCL」)(附註1)及其附屬公司 (本集團的附屬公司除外)		
租金開支	2	2
翻新開支	1	1
支付服務成本	2	1
瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(附註2)及其附屬公司 (即SOCL的附屬公司)		
工程服務收入	—	5
鷹君集團有限公司(「鷹君」)(附註3)及其附屬公司		
租金及樓宇管理費收入	2	1
聯營公司		
建築收入	—	83
資產管理費及租賃佣金收入	18	16
利息開支	81	13
租金及樓宇管理費開支	7	7
合營公司		
利息收入	24	20
資產管理費及租賃佣金收入	50	22
項目管理費收入	48	60
建築收入	30	8
租金及樓宇管理費收入	1	1
顧問服務收入	4	4
支付服務成本	14	—
附屬公司非控制股東		
管理服務費開支	9	5
高級管理層		
短期福利	83	73

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交所上市公司，羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司的一名主要股東，彼為羅康瑞先生的聯繫人，羅康瑞先生為本公司主席兼執行董事。

該等交易乃根據訂約各方互相協定的條款及條件進行。

24. 批准財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2022年8月25日經董事會批准及授權刊發。

中期股息

董事會宣佈約於2022年9月23日派發截至2022年6月30日止6個月之中期股息每股港幣3.6仙(2021年：每股港幣3.6仙)，合計約人民幣2.53億元(2021年：人民幣2.41億元)，予於2022年9月9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2022年9月9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2022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			於相關股份的權益		權益佔本公司已發行股本的概約百分比(附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權(附註3)	合計	
羅康瑞先生(「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,501,574,251 (附註2)	—	4,503,423,772	55.86%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	—	—	4,501,574,251 (附註2)	437,000	4,502,011,251	55.84%
王穎女士(「王女士」)	670,500	—	—	437,000	1,107,500	0.01%
孫希灝先生(「孫先生」)	—	—	—	437,000	437,000	0.0054%
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、2,746,232,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於2022年6月30日當日由SOCL持有63.11%)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2022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 (附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅先生	—	312,000 (附註1)	236,309,000 (附註2)	236,621,000	63.20%
羅女士	—	—	236,309,000 (附註2)	236,309,000	63.11%

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2022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	19,300,000美元 (附註1)
		家族權益	3,400,000美元 (附註2)
羅女士	SODH	全權信託受益人	19,300,000美元 (附註1)
孫先生	SODH	個人權益	200,000美元

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。

除上文所披露者外，於2022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2022年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股及 相關股份總數	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註4)
羅太太	家族及個人權益	4,503,423,772 (附註1及3)	55.86%
匯豐信託	信託人	4,501,574,251 (附註2及3)	55.84%
Bosrich	信託人	4,501,574,251 (附註2及3)	55.84%
SOCL	受控制法團權益	4,501,574,251 (附註2及3)	55.84%

附註：

- (1) 該等股份包含1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,501,574,251股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見下文附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,501,574,251股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有的1,725,493,996股股份、2,746,232,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2022年6月30日當日由SOCL持有63.11%)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2022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2022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20。

下表載列本公司購股權於截至2022年6月30日止6個月內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出 日期	每股股份 之行使價 港幣	於2022年 1月1日	重新分類	期內 授出	期內 行使	期內失效	於2022年 6月30日	購股權 的可行使期限
董事									
羅女士	2016年 7月4日	1.98	437,000	-	-	-	-	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
王女士 (「附註」)	2016年 7月4日	1.98	-	437,000	-	-	-	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
孫先生	2016年 7月4日	1.98	437,000	-	-	-	-	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			874,000	437,000	-	-	-	1,311,000	
僱員 (總和)									
小計	2016年 7月4日	1.98	4,218,600	(437,000)	-	-	(184,800)	3,596,800	2017年6月1日至 2022年7月3日
總計			5,092,600	-	-	-	(184,800)	4,907,800	

附註：王女士於2022年1月1日被委任為本公司執行董事，其購股權由2022年1月1日起重新分類為「董事」類別。

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 2022 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。惟下文「股東周年大會」一節內所列的偏離除外。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 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 2022 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 C.1.3 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 2022 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。王女士獲委任為本公司執行董事及行政總裁，自 2022 年 1 月 1 日起生效。於本報告日期，董事會共由十名成員組成，包括四名執行董事和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

王女士獲委任為本公司行政總裁，自 2022 年 1 月 1 日起生效。本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，分別由羅先生及王女士擔任。主席及行政總裁的職責分工已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。

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(「麥卡錫博士」)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。

審核及風險委員會已審閱本集團截至2022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。

提名委員會由三名成員組成，即沈達理先生、白國禮教授及羅女士。沈達理先生及白國禮教授為獨立非執行董事。提名委員會的主席為沈達理先生。

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，即吳雅婷女士(「吳女士」)、麥卡錫博士、羅女士及王女士。吳女士及麥卡錫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、羅女士及孫先生。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2022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閱覽兩篇由本公司提供的ESG相關文章。

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本公司於2022年5月26日舉行之股東周年大會(「2022年股東周年大會」)，該大會提供了有用的平台，讓股東與董事會交流意見。企業管治守則的守則條文C.1.6條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。邵大衛先生為獨立非執行董事，因時差而未能出席2022年股東周年大會。除上述外，所有獨立非執行董事均出席了2022年股東周年大會。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2017年6月20日，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」)。於2022年6月20日，SODH已贖回本金總額6億美元之所有未贖回優先永久證券。於2022年6月21日，SODH支付贖回價另加應計之任何分派。於贖回後，所有優先永久證券已被註銷。

除上文所披露者外，於截至2022年6月30日止6個月內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2017年6月20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2022年6月20日，SODH已贖回本金總額6億美元之所有未贖回優先永久證券。於2022年6月21日，SODH支付贖回價另加應計之任何分派。於贖回後，所有優先永久證券已被註銷。

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5億美元5.70% 2021年到期之優先票據(「2021票據」)及5億美元6.25% 2021年到期之優先票據(「2021 SODH票據」)的合資格持有人提出交換及收購要約。於2020年2月28日，本公司決定接納64,972,000美元以供交換2021票據及24,942,000美元以供交換2021 SODH票據。根據交換要約，89,914,000美元新票據已發行，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2022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81.77億元。

根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事之個人資料變動如下：

董事名稱	變動詳情
羅先生	退任恒生銀行有限公司非執行董事，自2022年5月5日起生效。
黎定基先生	退任保誠有限公司非執行董事，自2022年5月26日起生效。
白國禮教授	獲委任為Belite Bio, Inc. (納斯達克代號：BLTE)獨立非執行董事，自2022年4月29日起生效。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2021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2022年6月30日，瑞安房地產僱員人數為3,159人(2021年12月31日：3,186人)，其中包含物業管理人員1,615人(2021年12月31日：1,630人)，建築及裝修業務人員184人(2021年12月31日：193人)。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、長期激勵計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

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

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)
羅寶瑜女士
王穎女士(行政總裁)
孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)

獨立非執行董事

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

沈達理先生(主席)
白國禮教授
羅寶瑜女士

可持續發展委員會

吳雅婷女士(主席)
麥卡錫·羅傑博士
羅寶瑜女士
王穎女士

策略委員會

羅康瑞先生(聯席主席)
沈達理先生(聯席主席)
白國禮教授
黎定基先生
羅寶瑜女士
孫希灝先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

安永會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

富而德律師事務所
孖士打律師行

註冊辦事處

One Nexus Way
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-9005
Cayman Islands

公司總部

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

投資者關係

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



瑞安房地產
SHUI ON LAND

