

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

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

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



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

## 2021 年中期業績公佈

### 摘要

- **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。
- **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。
- **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%。
- **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。

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

## 業績摘要

	2021 年上半年	2020 年上半年	按年變動 增長 / ( 減少 )
租金及相關收入總額 ( 人民幣百萬元 )	1,570 <sup>1</sup>	1,192 <sup>1</sup>	32%
合約物業銷售 ( 人民幣百萬元 )	12,115	6,222	95%
認購銷售額 ( 人民幣百萬元 )	1,821	9,201	(80%)

### 主要財務信息 ( 人民幣百萬元 )

收入	11,977	1,450	726%
被確認為收入的物業銷售	10,214	161	6244%
綜合租金及相關收入	1,247	987	26%
毛利	4,944	964	413%
期間溢利 / ( 虧損 )	1,288	(1,286)	(200%)
本公司股東應佔溢利 / ( 虧損 )	1,082	(1,622)	(167%)

### 主要財務比率

毛利率	41%	66%	( 25 個百分點 )
淨利潤 / ( 虧損 ) 率	11%	(89%)	100 個百分點
每股盈利 / ( 虧損 ) ( 基本 ), 人民幣分	13.5	(20.2)	(167%)

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據 ( 人民幣百萬元 )			
總資產	109,699	115,475	(5%)
現金及銀行存款	14,367	15,796	(9%)
總債務	35,693	36,859	(3%)
負債淨額	21,326	21,063	1%
權益總額	47,913	46,733	3%
期末淨資產負債率 ( 負債淨額與權益總額的比率 )	45%	45%	-
期末債務平均成本	4.5%	4.8%	( 0.3 個百分點 )

### 土地儲備 ( 總建築面積 , 百萬平方米 )

可供出租及可供銷售土地儲備 ( 總額 )	6.1	6.4	(5%)
可供出租及可供銷售土地儲備 ( 本集團應佔 )	3.9	4.1	(5%)

<sup>1</sup> 包括上海瑞虹新城商業合作物業組合、上海太平橋企業天地 5 號及南京國際金融中心 ( 本集團分別持有其 49.5%、44.55%及 50%的實質權益 ) 的租金收入。

## 業務回顧

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鈎債券框架，成功發行首批 4 億美元的可持續發展掛鈎債券，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 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 2021 年	
					6 月 30 日 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
<b>已落成物業</b>						
上海新天地、 新天地時尚 I 及 II、 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%
<b>小計</b>	<b>420,000</b>	<b>666,000</b>	<b>1,086,000</b>	<b>740,100</b>	<b>47.27</b>	
<b>土地及發展中項目</b>						
<b>上海太平橋</b>						
第 123、124 及 132 號地塊	192,000	84,000	276,000	69,000	18.33	25%
<b>上海瑞虹新城</b>						
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%
<b>小計</b>	<b>482,000</b>	<b>154,000</b>	<b>636,000</b>	<b>291,300</b>	<b>31.29</b>	
<b>總計</b>	<b>902,000</b>	<b>820,000</b>	<b>1,722,000</b>	<b>1,031,400</b>	<b>78.56</b>	

## 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及相關收入及出租率的分析：

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

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 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。

<sup>6</sup> 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。

<sup>7</sup> 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 Templar 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 建築面積 平方米	2021 年上半年	2021 年	公平值增加	
		公平值增加 / (減少) 人民幣百萬元	6 月 30 日 賬面值 人民幣百萬元	/ (減少) 佔賬面值 %	本集團應佔賬 面值 人民幣百萬元
<b>以公平值計價的已落成投資物業</b>					
<b>上海太平橋</b>					
上海新天地及 新天地時尚 I 及 II 瑞安廣場 (辦公樓) 及 新天地廣場	80,000	31	7,915	0.4%	7,896
虹橋天地	263,000	(78)	4,096	(1.9%)	3,317
上海創智天地	247,000	28	8,946	0.3%	8,946
INNO 創智	45,000	22	8,293	0.3%	3,832
上海瑞虹新城	500	1	1,460	0.1%	1,460
武漢天地	500	-	8	-	8
佛山嶺南天地	238,000	33	6,461	0.5%	6,461
重慶天地	142,000	13	4,134	0.3%	4,134
	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：

<sup>1</sup> 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 建築面積	平均 售價 <sup>1</sup>	銷售 收入	已售 建築面積	平均 售價 <sup>1</sup>
	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
<b>上海太平橋</b>						
住宅（第 118 號地塊）	5,935	39,500	164,500	-	-	-
<b>上海瑞虹新城</b>						
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
<b>武漢天地</b>						
住宅	4,073	103,900	43,000	-	-	-
<b>武漢光谷 創新天地</b>						
住宅	67	4,500	16,200	-	-	-
<b>佛山嶺南天地</b>						
住宅	171	7,400	25,300	2	100	20,000
零售	11	1,400	8,600	-	-	-
<b>重慶天地</b>						
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
<b>小計</b>	<b>14,872</b>	<b>285,700</b>	<b>56,900</b>	<b>148</b>	<b>3,100</b>	<b>50,600</b>
<b>停車場</b>	49			117		
<b>小計</b>	<b>14,921</b>	<b>285,700</b>	<b>57,100</b>	<b>265</b>	<b>3,100</b>	<b>87,100</b>
<b>確認為：</b>						
- 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			-		
<b>總計</b>	<b>14,921</b>			<b>265</b>		

附註：

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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
<b>住宅物業銷售：</b>						
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>
<b>商業物業銷售：</b>						
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：

<sup>1</sup> 本集團持有該物業49.5%的權益。

<sup>2</sup> 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 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	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
<b>總計</b>		<b>387,300</b>		<b>220,000</b>

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：

項目	概約 / 估計 可出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所、停車場及其他 設施 平方米	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 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店 / 服務式 公寓 平方米					
<b>已落成物業：</b>									
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
<b>發展中物業：</b>									
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
<b>日後發展物業：</b>									
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
<b>總計土地儲備建築面積</b>	<b>1,397,000</b>	<b>2,391,000</b>	<b>2,117,000</b>	<b>175,000</b>	<b>6,080,000</b>	<b>2,353,000</b>	<b>8,433,000</b>		<b>3,855,000</b>

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

## 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 年上半年：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 年上半年：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 年上半年：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 年上半年：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 年上半年：人民幣 6.99 億元），佔總額 71%（2020 年上半年：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 年上半年：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 年上半年：人民幣 9.64 億元），而毛利率則跌至 41%（2020 年上半年：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 年上半年：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 人民幣百萬元	2020 年上半年 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 %
	2021 年 人民幣 百萬元	2020 年 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	
	<b>(39)</b>	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)	<b>1,042</b>	(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	<b>1,168</b>	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：

- 1) 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。
- 2) 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鈎債券，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（相當於人民幣）	一年內到期	到期期限為一年以上但不逾兩年	到期期限為兩年以上但不逾五年	到期期限為五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行借貸 - 人民幣	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	-	-	-
<b>總計</b>	<b>35,693</b>	<b>8,374</b>	<b>7,938</b>	<b>16,580</b>	<b>2,801</b>

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於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。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2021年6月30日止6個月的未經審核綜合業績如下：

### 中期簡明綜合損益表

	附註	截至2021年6月30日止6個月		截至2020年6月30日止6個月	
		(未經審核)		(未經審核)	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
本集團收入	4	14,344	11,977	1,599	1,450
銷售成本		(8,423)	(7,033)	(536)	(486)
毛利		5,921	4,944	1,063	964
其他收入		129	108	140	127
銷售及市場開支		(125)	(104)	(73)	(66)
一般及行政開支		(589)	(492)	(503)	(456)
投資物業的公平值增值 / (減值) 額		12	10	(1,665)	(1,510)
其他收益及虧損	5	(160)	(134)	(180)	(163)
應佔聯營公司及合營公司業績		240	200	(63)	(57)
財務費用，包括匯兌差額	6	(596)	(498)	(891)	(808)
按預期信貸虧損模型撥回 / (撥備) 減值虧損	7	2	2	(6)	(6)
稅項前溢利 / (虧損)	7	4,834	4,036	(2,178)	(1,975)
稅項	8	(3,291)	(2,748)	760	689
期間溢利 / (虧損)		1,543	1,288	(1,418)	(1,286)
以下應佔：					
本公司股東		1,296	1,082	(1,788)	(1,622)
可換股永久資本證券持有者		-	-	54	49
永久資本證券持有者		151	126	151	137
附屬公司的非控制股東		96	80	165	150
		247	206	370	336
		1,543	1,288	(1,418)	(1,286)
每股盈利 / (虧損)	10				
基本		港幣 16.2 仙	人民幣 13.5 分	港幣(22.3)仙	人民幣(20.2)分
攤薄		港幣 16.2 仙	人民幣 13.5 分	港幣(22.3)仙	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 2020 年 6 月 30 日止 6 個月  
(未經審核) (未經審核)

	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
年度溢利 / (虧損)	1,543	1,288	(1,418)	(1,286)
<b>其他全面收入 / (開支)</b>				
<b>其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：</b>				
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(1)	(1)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的 公平值調整	463	387	(111)	(101)
指定為現金流量對沖利率掉期的公平 值調整	(4)	(3)	(1)	(1)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類 至溢利或虧損	(427)	(357)	174	158
應佔合營公司及一間聯營公司其他全 面收入 / (虧損)	19	16	(18)	(16)
<b>其後將不會重新分類至溢利或虧損 的項目：</b>				
自物業及設備轉撥至已完工投資物業 時重估值稅後增加	-	-	22	20
期間其他全面收入	51	43	65	59
期間全面總收入 / (開支)	1,594	1,331	(1,353)	(1,227)
<b>以下應佔全面收入 / (開支)：</b>				
本公司股東	1,347	1,125	(1,728)	(1,567)
可換股永久資本證券持有者	-	-	54	49
永久資本證券持有者	151	126	151	137
附屬公司的非控制股東	96	80	170	154
	247	206	375	340
	1,594	1,331	(1,353)	(1,227)

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2021年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		50,462	51,220
於聯營公司的權益		8,044	7,828
於合營公司的權益		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	11	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
		73,621	74,904
<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	11	2,685	2,440
向聯營公司的貸款 / 聯營公司欠款		540	196
向合營公司的貸款 / 合營公司欠款		11	20
有關連公司欠款		434	440
合約資產		268	305
預繳稅項		246	502
銀行結餘及現金		14,367	14,483
		36,078	40,571
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	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		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		184	722
租金保證安排產生的負債		166	175
租賃負債		17	28
		28,831	39,541
<b>流動資產淨值</b>		7,247	1,030
<b>總資產減流動負債</b>		80,868	75,934

中期簡明綜合財務狀況表—續

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

## 中期簡明綜合財務資料：

### 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. 呈列

中期簡明綜合損益表以及中期簡明綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月按人民幣 1.000 元兌港幣 1.1976 元換算，截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月按人民幣 1.000 元兌港幣 1.1025 元換算。

### 3. 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、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

*利率基準改革—第二階段*

*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有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。

### 3. 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 ):

(a) ( 續 )

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。

- (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 )。

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

#### 4A. 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 人民幣百萬元 (未經審核)	2020 年 人民幣百萬元 (未經審核)
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	10,214	161
物業管理費收入	57	42
	<hr/>	<hr/>
	10,271	203
	<hr/>	<hr/>
<b>物業投資：</b>		
酒店經營收入	24	16
物業管理費收入	157	90
	<hr/>	<hr/>
	181	106
	<hr/>	<hr/>
<b>建築</b>	268	116
<b>其他</b>	167	128
	<hr/>	<hr/>
<b>客戶合約產生的收入</b>	10,887	553
投資物業已收租金收入 (物業投資分部)	977	815
租金相關收入 (物業投資分部)	113	82
	<hr/>	<hr/>
<b>總計</b>	11,977	1,450
	<hr/>	<hr/>

#### 4B. 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

#### 4B. 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					綜合
	物業發展	物業投資	建築	總計	其他	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
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
						=====

#### 4B. 分部資料 — 續

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月 ( 未經審核 )

	報告分部					綜合
	物業發展	物業投資	建築	總計	其他	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
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。

## 5. 其他收益及虧損

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2021 年	2020 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(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)
	<u>(134)</u>	<u>(163)</u>

## 6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2021 年	2020 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(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
	<u>922</u>	<u>1,126</u>
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)
	<u>534</u>	<u>497</u>
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
	<u>498</u>	<u>808</u>

## 7. 稅項前溢利 / ( 虧損 )

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2021 年 人民幣百萬元 ( 未經審核 )	2020 年 人民幣百萬元 ( 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
	<u>20</u>	<u>20</u>
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
	<u>536</u>	<u>482</u>
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發展中待售物業之金額	(56)	(58)
	<u>500</u>	<u>444</u>
( 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 ( 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
	<u>3</u>	<u>3</u>

## 8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2021 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020 年 人民幣百萬元 (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		
- 期間支出	1,596	30
中國預提所得稅		
- 期間支出	11	4
	<u>2,748</u>	<u>(689)</u>

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。

## 9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2021 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020 年 人民幣百萬元 (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)。

## 10. 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 人民幣百萬元 (未經審核)	2020 年 人民幣百萬元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利 / (虧損) 的盈利 / (虧損), 即本公司股東應佔期間溢利 / (虧損)	1,082	(1,622)
用以計算每股攤薄盈利 / (虧損) 的盈利 / (虧損)	1,082	(1,622)
股份數目	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2021 年 百萬 (未經審核)	2020 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 / (虧損) (附註(c))	人民幣 13.5 分 港幣 16.2 仙	人民幣(20.2)分 港幣(22.3)仙
每股攤薄盈利 / (虧損) (附註(c))	人民幣 13.5 分 港幣 16.2 仙	人民幣(20.2)分 港幣(22.3)仙

附註：

- 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的 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。
- 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。
- 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。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	2021年6月30日	2020年12月31日
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
非即期資產包括以下項目：		
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
	<u>224</u>	<u>335</u>
即期資產包括以下項目：		
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
	<u>2,685</u>	<u>2,440</u>

### 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。

## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

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

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。

## 13. 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。

## 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，防止入境旅客傳播新冠病毒。上半年，強勁的出口及房地產投資增長帶動 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%。農村居民轉到大灣區、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、上海及深圳科技創新中心的發展。儘管近日線上學習和培訓機構的治理整頓引起一些波動，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，底層舖位的租金按季取得 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，將推動新一輪高水平開放、致力加強科技創新，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，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，成功扭轉重慶人口外流的情況。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。

武漢在後疫情時代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，顯示出武漢對畢業生及人才的吸引力。在「十四五」規劃期間，武漢將致力於加強其「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，經濟穩步發展，2021 年上半年實現 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，打造一個大都市區。廣佛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緊密融合、打造活力的都市圈的基礎。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。

## 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1712-1716號舖。

## 購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2017年2月6日，Shui On Development (Holding) Limited (「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。

## 企業管治

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時檢討其企業管治實務，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載的《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。於截至2021年6月30日止6個月內，本公司一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。

審核及風險委員會聯同本公司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。

## 董事進行證券交易的標準守則的遵守

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。經本公司作出具體查詢後，全體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。

## 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。

## 安永會計師事務所之工作範疇

本公佈內有關於 2021 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表及相關附註所列數字，乃從本集團本期的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。本集團核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對本集團截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月期間未經審核簡明綜合財務報表進行了審閱。

## 致謝

最後，我要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。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，2021年8月24日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生（主席）、孫希灝先生（財務總裁及投資總裁）及羅寶瑜女士；以及本公司之獨立非執行董事為白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、邵大衛先生、黎定基先生、沈達理先生及吳雅婷女士。

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

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

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會條件以及競爭，包括物業市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；
- 2019冠狀病毒病的影響；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

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

\* 僅供識別